



פזכירות מועצת העיר

י"ז בתמוז, תשפ"ד
23 ביולי, 2024
סימוכין : 2024-0103-695

לכבוד
חברי מועצת העיר
כאן

שלום רב,

הנכם מוזמנים להשתתף בישיבת מועצה מס' 9 (ישיבה מן המניין לחודש יולי) שתתקיים ביום חמישי, י"ט בתמוז תשפ"ד (25.7.2024), בשעה 18:00, באולם המועצה בכיכר ספרא 1, קומה 6.

ישיבת המועצה תצולם ותשודר בשידור חי באתר העירוני, כמקובל. בנוסף, תתאפשר כניסת קהל ללובי בניין העירייה בו תוקרן ישיבת המועצה.



פזכירות פועצת העיר

סדר היום

1. אישור דוחות ובקשות ברוב קולות

הצעת החלטה

מועצת העירייה מחליטה לאשר את הדוחות והבקשות המופיעים להלן ברוב קולות חברי המועצה (16 חברים לפחות).

1.1.1 דוח הועדה המייעצת להקצאות משיבה מס' 1 שהתקיימה ביום שני ט"ז בתמוז תשפ"ד (22/07/2024) רצ"ב.

1.1.2 דוח הועדה לאמנות במרחב הציבורי משיבה מס' 1 שהתקיימה ביום שלישי י' בתמוז תשפ"ד (16/07/2024) רצ"ב.

1.1.3 דוח הועדה לאמנות במרחב הציבורי משיבה מס' 2 שהתקיימה ביום ראשון ט"ו בתמוז תשפ"ד (21/07/2024) רצ"ב.

1.1.4 בקשות שנדונו בוועדת כספים ומובאים לאישור ברוב קולות:

- מספר בקשה 2024-80-073 בנושא: "אישור לרישום משכנתא ומשכון על קרקע המיועדת לבניית ביי"ס יסודי לבנות בשכונת גאולה"
- מספר בקשה 2024-80-074 בנושא: "אישור לרישום משכנתא ומשכון על קרקע המיועדת לבניית גני"י בשכונת גאולה"
- מספר בקשה 2024-80-075 בנושא: "אישור לרישום משכנתא ומשכון על קרקע המיועדת לבניית ביי"ס עיי"ס בשכונת מורדות ארנונה"
- מספר בקשה 2024-80-076 בנושא: "אישור לרישום משכנתא ומשכון על קרקע המיועדת לבניית תוספת אגף לביי"ס יסודי בשכונת סוואחרה"
- מספר בקשה 2024-80-077 בנושא: "אישור לרישום משכנתא ומשכון על קרקע המיועדת לבניית ביי"ס יסודי לבנות בשכונת גילה"
- מספר בקשה 2024-80-078 בנושא: "אישור לרישום משכנתא ומשכון על קרקע המיועדת לבניית ביי"ס יסודי לבנים ברמות"
- מספר בקשה 2024-93-082 בנושא: "בקשה לאישור הסכם לעריכת התחשבנות כספית במסגרת מכרז למכירת מקרקעין משותפים ברחוב החלוץ (נכס 9714)"

מצ"ב הסכם וחו"ד משפטית.



עזכירות פועצת העיר

1.1.5 בקשה לאישור החלטת ועדת ארבעה מיום 15.07.2024 בקשר עם מימוש תב"ע 0854950 ברחוב שרי ישראל 12 (תיק היטל מס' 2023/03825.001)

דברי הסבר

ביום 15.07.2024 התכנסה ועדת הארבעה (בראשות מנכ"ל העירייה, גזבר העירייה, יועמ"ש העירייה ומהנדס העיר) ודנה בבקשה שבנדון, שענייה בהתחייבויות היזם בפרויקט בן כ- 10 קומות למגורים, מסחר, משרדים ומבני ציבור, לפי תכנית בניין עיר מס' 854950 (להלן: "התכנית").

הוראות התכנית כוללות תועלות ציבוריות בשטח של כ- 228 מ"ר המחולקים ל- 100 מ"ר לשימוש רווחה/חברה ו- 128 מ"ר לגן ילדים עם חצר בשטח של כ- 175 מ"ר (להלן: "התועלות הציבוריות"). ביום 13.01.2022 נחתם כתב התחייבות במסגרתו התחייב היזם להקים את התועלות הציבוריות הנ"ל ברמת 'מעטפת'. ביום 20.06.2024 נחתם כתב התחייבות נוסף, במסגרתו התחייב היזם להקים את התועלות הציבוריות הנ"ל ברמת 'גמר'.

על בסיס כתבי ההתחייבות הנ"ל הוערכה עלות הקמת התועלות הציבוריות למועד התכנית, וזאת כאשר עלותן הוערכה בסך של 1,035,268 ₪ [621,161 ₪ רמת 'מעטפת' ו- 414,107 ₪ לרמת 'גמר' בהפחתה של "חסכון הסבה ממועדון לגן ילדים" בסך של 122,517 ₪ (לפי כתב ההתחייבות החדש) ובסכ"ה 291,590 כתוספת לרמת 'גמר'].

בהתאם להחלטת ועדת הארבעה מיום 15.7.2024, אושרה הפחתת עלות הקמת התועלות הציבוריות ברמת 'מעטפת' מההשבחה בגין מימוש התכנית (בסך של 621,161 ₪), וכן הפחתת מחצית מעלות הקמת התועלות הציבוריות ברמת 'גמר' (בסך של 145,795 ₪) משובר היטל ההשבחה (הסכום המדויק יוצמד נכון למועד הוצאתו של השובר).

לאור האמור ובהתאם לסעיף 198א לפקודת העיריות והדין, מובאת החלטת ועדת הארבעה מיום 15.07.2024 וכתב ההתחייבות המתוקן מיום 30.06.2024 לאישור מועצת העיר.

מצ"ב החלטת ועדת ארבעה מיום 15.07.2024, כתב ההתחייבות מיום 13.01.2022 וכתב ההתחייבות מיום 30.06.2024.

הצעת החלטה

מועצת העיר מאשרת ברוב קולות חברי המועצה (16 חברים לפחות) את החלטת ועדת הארבעה מיום 15.07.2024, בהתאם לסעיף 198א לפקודה וכל דין, כמפורט בדברי ההסבר לעיל.



פזכירות פועצת העיר

2. דוחות המובאים לאישור ולידיעת המועצה

2.1 דוחות המובאים לאישור

הצעת החלטה

מועצת העירייה מחליטה לאשר את הדוחות הבאים:

2.1.1 דוח ועדת כספים משיבה מס' 4 שהתקיימה ביום ראשון ט"ו בתמוז תשפ"ד (21/07/2024) רצ"ב.

2.1.2 דוח הוועדה המייעצת לתמיכות משיבה מס' 3 שהתקיימה ביום ראשון ט"ו בתמוז תשפ"ד (21/07/2024) רצ"ב.

2.1.3 דוח הוועדה לבטיחות בדרכים משיבה מס' 1 שהתקיימה ביום שלישי כ"ו בסיון תשפ"ד (02/07/2024) רצ"ב.

2.1.4 דוח הוועדה לאיכות הסביבה משיבה מס' 1 שהתקיימה ביום חמישי כ"ח בסיון תשפ"ד (04/07/2024) רצ"ב.

2.1.5 דוח הוועדה לקליטת עליה משיבה מס' 1 שהתקיימה ביום שני ט' בתמוז תשפ"ד (15/07/2024) רצ"ב.

2.1.6 דוח הוועדה להנחות מארנונה משיבה מס' 2 שהתקיימה ביום שלישי י' בתמוז תשפ"ד (16/07/2024) רצ"ב.

2.1.7 דוח הוועדה למנגנון משיבה מס' 2 שהתקיימה ביום שלישי י' בתמוז תשפ"ד (16/07/2024) רצ"ב.

2.1.8 דוח הוועדה המייעצת לשמות לרחובות משיבה מס' 1 שהתקיימה ביום שני ט"ז בתמוז תשפ"ד (22/07/2024) רצ"ב.

2.1.9 דוח ועדת חובות משיבה מס' 6/2024 שהתקיימה ביום חמישי י"ב בתמוז תשפ"ד (18/07/2024) רצ"ב.

2.2 דוחות המובאים לידיעת המועצה

2.2.1 דוח הוועדה למסירת עבודות הפטורות ממכרז משיבה מס' 8/17 שהתקיימה ביום חמישי י"ד בסיון תשפ"ד (20/06/2024) רצ"ב.

2.2.2 דוח הוועדה למסירת עבודות הפטורות ממכרז משיבה מס' 9/17 שהתקיימה ביום ראשון י"ז בסיון תשפ"ד (23/06/2024) רצ"ב.

2.2.3 דוח הוועדה למסירת עבודות הפטורות ממכרז משיבה מס' 10/17 שהתקיימה ביום רביעי כ' בסיון תשפ"ד (27/06/2024) רצ"ב.

2.2.4 דוח הוועדה למסירת עבודות הפטורות ממכרז משיבה מס' 11/17 שהתקיימה ביום שני ב' בתמוז תשפ"ד (08/07/2024) רצ"ב.



פזכירות פועצת העיר

3. הצעת חוק עזר לירושלים (מניעת רעש) (תיקון), התשפ"ד – 2024 [אישור ראש העירייה בהמלצת מהנדס העיר לביצוע עבודה שחשיבותה הציבורית מחייבת את ביצועה]

דברי הסבר

סעיף 4 (א) לחוק עזר לירושלים (מניעת רעש), התשס"ז – 2007 עוסק בהפעלת מכוונות לצורכי חפירה, בניה, הריסה או כיוצא באלה, באזור מגורים. מוצע להוסיף בסוף הסעיף:

”; או לשם ביצוע עבודה שראש העירייה אישר לגביה בכתב, בהמלצת מהנדס העיר, כי חשיבותה הציבורית מחייבת את ביצועה במועדים כאמור, למעט בימי המנוחה, מכניסת השבת ומועדי ישראל בירושלים ועד צאת השבת ומועדי ישראל בירושלים.”

התיקון מאפשר אישור של ראש העירייה בכתב, בכפוף לקבלת המלצה ממהנדס העיר, לביצוע עבודה שחשיבותה הציבורית מחייבת את ביצועה.

התיקון המבוקש נחוץ כדי למנוע מתושבי העיר מטרד מתיש ומיותר לאורך תקופה ממושכת.

המדובר בעבודות תשתית הכרחיות לצורך ביצוע פרויקטים חיוניים (לא בימי מנוחה), בתחומי הרכבת הקלה, הרכבת הכבדה, מחלפים, מנהרות, כבישים ומדרכות. חוק עזר דומה הותקן גם בעיר תל-אביב.

גלישה לשעות עבודה מאוחרות תסייע לסיום מהיר של העבודות, ובכך, תביא להפחתה משמעותית מנטל ההפרעה לאיכות חייהם של התושבים.

בהתאם להוראת סעיף 6 לחוק למניעת מפגעים, התשכ"א – 1961, חוק עזר בענייני רעש טעון אישור של השרה להגנת הסביבה.

הצעת החלטה

מועצת עיריית ירושלים מחליטה, בתוקף סמכויותיה לפי סעיף 250 לפקודת העיריות ולפי סעיף 6 לחוק למניעת מפגעים, התשכ"א – 1961 ובכפוף לאישור השרה להגנת הסביבה; להתקין את חוק עזר לירושלים (מניעת רעש) (תיקון מס' 2), התשפ"ד – 2024 כמפורט בנספח המצורף לסעיף זה.



פזכירות מועצת העיר

4. מינויים והסמכות

4.1 הארכת שירות מעבר לגיל פרישה – עובדות ועובדים בתאגידים העירוניים "אריאל" ו"לביא" מעל גיל 70

דברי הסבר

1. בהתאם להוראות חוזר מנכ"ל משרד הפנים מספר 4/2014 בעניין "הארכת שירותם של עובדים בשלטון המקומי, לרבות עובדי תאגידים, מעבר לגיל פרישה", הארכת שירותו של עובד מעבר לגיל 70 תתאפשר בתנאים הבאים (סעיף לחוזר 11):

- א. על פי החלטת ראש העירייה.
- ב. מטעמים מיוחדים שיירשמו.
- ג. באישור מועצת העירייה.
- ד. לאחר המלצה של הוועדה להארכת שירות.

2. הועדה להארכת שירות (להלן: "הוועדה") המליצה בישיבתה מיום 7.7.2024 על הארכת שירותם של עובדות ועובדים בתאגיד עירוני "אריאל" ובתאגיד עירוני "לביא" המועסקים בתפקידים שונים במערכת החינוך ובהיקפי משרה שונים - אשר גילם מעל גיל 70, כמפורט להלן:

- 10 עובדות בתאגיד עירוני "אריאל" בתפקיד מ"מ סייעות.
- 12 עובדים בתאגיד "לביא" בתפקידים שונים במערכת החינוך.
- 47 עובדים בתאגיד "לביא" בתפקיד מלווי הסעות.
- 113 עובדות בתאגיד "לביא" בצהרונים בתפקיד "גנת צהרון/מובילה" או סייעת בצהרון.

סה"כ: 182 עובדות ועובדים.

מצורפת החלטת הוועדה להארכת שירות מיום 7.7.2024.

3. ראש העיר, מר משה ליאון, החליט ביום 23.7.2024 להאריך את שירותם של 182 עובדות ועובדים בתאגידים "אריאל" ו"לביא" המפורטים מעלה, בהתאם להמלצת הוועדה להארכת שירות ובאישור מנכ"ל העירייה, בכפוף לאישור מועצת עיריית ירושלים ומהטעמים המיוחדים שפורטו מעלה.

4. האישור כפוף לאישור רפואי בדבר כשירותם לעבודה, בהתאם להנחיות משרד הפנים.

לאור האמור, מבוקש אישור המועצה להחלטת ראש העירייה להאריך את שירותם של העובדים בתאגידים העירוניים, כאמור.

הצעת החלטה

מועצת עיריית ירושלים מחליטה בהתאם לסמכותה לפי סעיף 11 להוראות חוזר מנכ"ל משרד הפנים 4/2014 בעניין "הארכת שירותם של עובדים בשלטון המקומי מעבר לגיל פרישה"; לאשר את החלטת ראש העירייה מר משה ליאון מיום 23.7.2024 מהטעמים המפורטים בה, בהתאם להמלצת ועדת השירות ומנכ"ל העירייה מיום 7/7/2024, להאריך את שירותם של 182 עובדות ועובדי תאגידים "אריאל" ו"לביא" כאמור, בכפוף להצגת אישור רפואי בדבר כשירותם לעבודה, בהתאם להנחיות משרד הפנים.



מזכירות מועצת העיר

4.2 הגשת רשימה מטעם עיריית ירושלים של עובדים המועמדים לשמש כחברי בית הדין למשמעת של עובדי הרשויות המקומיות

דברי הסבר

1. בהתאם לסעיף 3(א) לחוק הרשויות המקומיות (משמעת) התשל"ח-1978 :
"חברי בית הדין יהיו עובדי רשויות מקומיות ; שר המשפטים, בהתייעצות עם שר הפנים, ימנה אותם מתוך שלוש רשימות, והן :
א. רשימת העובדים הכשירים להתמנות שופטי בית משפט שלום, שערך שר המשפטים ;
ב. רשימה שהגישו מועצות הרשויות המקומיות ;
ג. רשימה שהגיש ארגון העובדים המייצג את המספר הגדול ביותר של עובדי הרשויות המקומיות..."
2. לאור האמור, מבוקש אישור המועצה לרשימת עובדים המוגשת מטעם עיריית ירושלים לפי סעיף 3(א)(2) לחוק הרשויות המקומיות (משמעת), התשל"ח-1978, כדלהלן :

שם העובד	תפקיד בעיריית ירושלים	הערות
עו"ד מאיר כבודוב	ראש צוות בכיר דיני עבודה – ליטיגציה, מינהל היועמ"ש	מועמד מוצע גם לפי סעיף 3(א) (1) לחוק
עו"ד סיון סעדון	ראש צוות דיני עבודה – ייעוץ וחקיקה, מינהל היועמ"ש	מועמדת מוצעת גם לפי סעיף 3(א) (1) לחוק
גב' סימה ביאזי	עוזרת מקצועית בכירה לראש מינהל משאבי אנוש והמינהל העירוני	
גב' אנה אינדיקטור	ממונה על מדיניות העסקת עובדים, תנאי שירות ומשמעת, אגף משאבי אנוש	

החלטה

מועצת עיריית ירושלים מאשרת את כהונת רשימת העובדים שלעיל בבית הדין למשמעת מטעם עיריית ירושלים בהתאם לסעיף 3(א) לחוק הרשויות המקומיות (משמעת), התשל"ח-1978.



עזכירות פועצת העיר

4.3 מינויים בוועדות העירייה

הצעת החלטה

מועצת העירייה מחליטה לאשר את המינויים והשינויים הבאים:

4.3.1 ועדת בטיחות בדרכים

- למנות את מר מרדכי פדר, יו"ר ארגון "מתונה", כחבר בוועדה.
- למנות את גב' דיאנה קוגן, מנהלת מחלקה בכירה לפיתוח והדרכה לבטיחות בדרכים, כחברה בוועדה.

4.3.2 ועדה לאמנות במרחב הציבורי

- למנות את מר יונתן פלג פולק, חבר ההנהלה, כמ"מ 1 של גב' יעל ביטון דה לנגה בוועדה.
- לבטל את מינויו של מר חיים אפשטיין, חבר ההנהלה, כחבר בוועדה.

4.3.3 ועדה לבריאות עירונית

למנות את מר יונתן פלג פולק, חבר ההנהלה, כחבר בוועדה.

4.3.4 ועדה מקצועית להענקת עיטור יקיר ירושלים

- למנות את מר רני רוזנהיים, כיו"ר הוועדה
- למנות את גב' דסי גורדון, כחברת הוועדה
- למנות את עו"ד אשר אקסלרוד, כחבר הוועדה
- למנות את גב' נעמה ברג, כחברת הוועדה
- למנות את מר ליאור גבאי, כחבר הוועדה
- למנות את גב' הדסה רלב"ג, כחברת הוועדה
- למנות את מר אברהם צימרינג, כחבר הוועדה

4.3.5 ועדה ציבורית להענקת עיטור יקיר ירושלים

- למנות את כבוד השופט (בדימוס), מר דוד חשין, כיו"ר הוועדה
- למנות את גב' אפרת שהם-הילדסהיימר, כחברת הוועדה
- למנות את פרופ' צפירה גרבילסקי-ליכטמן, כחברת הוועדה
- למנות את מר צביקה רוזנבלום, כחבר הוועדה
- למנות את מר יוסף שוינגר, כחבר הוועדה
- למנות את מר איתיאל גולדויכט, כחבר הוועדה
- למנות את גב' רחל עדס, כחברת הוועדה
- למנות את גב' פלר חסן-נחום, כחברת הוועדה
- למנות את הרב פרופ' יגאל בצלאל שפרן, כחבר הוועדה



פזכירות מועצת העיר

4.3.6 ועדה מייעצת לשמות לרחובות

- למנות את כבוד השופטת (בדימוס) גבי שולמית דותן, כיו"ר הוועדה
- למנות את הרב פרופ' יגאל בצלאל שפרן, כחבר הוועדה
- למנות את מר יגאל עמדי, כחבר הוועדה
- למנות את גבי ימית אלה, כחברת הוועדה
- למנות את גבי פלר חסן-נחום, כחברת הוועדה
- למנות את מר זאבי קשש, כחבר הוועדה
- למנות את הרב אליהו שטרית, כחבר הוועדה

4.3.7 מועצת גמלאים

- למנות את גבי סימה זיני, מנכ"לית בית פרנקפורטר כחברת מועצת הגמלאים
- למנות את גבי לאה אברמוביץ, יו"ר גמלאי ארגון מלב"ב, כחברת מועצת הגמלאים
- למנות את מר זאב אולשטיין, יו"ר גמלאי הדסה, כחבר מועצת הגמלאים
- למנות את מר אלי אלהב, הסוכנות היהודית, כחבר במועצת הגמלאים
- למנות את גבי אסתר עמית, יו"ר גמלאי הדואר, כחבר במועצת הגמלאים
- למנות את גבי שפרה ממון, יו"ר גמלאי הביטוח הלאומי, כחבר במועצת הגמלאים
- למנות את מר אברהם טובול, יו"ר ארגון גימלאי עיריית ירושלים, כחבר מועצת הגמלאים
- למנות את פרופ' יוסף שנקר, גמלאי ביה"ח הדסה עין כרם, כחבר מועצת הגמלאים
- למנות את גבי זלפה אברושמי, יו"ר גמלאי מקרקעי ישראל, כחבר מועצת הגמלאים
- למנות את מר זאב בן יוסף, יו"ר גמלאי הסת' האקדמאים, כחבר מועצת הגמלאים
- למנות את גבי אורה אליהו, יו"ר גמלאי משרד החינוך, כחבר מועצת הגמלאים
- למנות את מר גבי גניש, יו"ר מנהל נווה יעקב לשעבר, כחבר מועצת הגמלאים
- למנות את גבי תמר שיף, מנכ"ל משגב לקשיש, כחבר מועצת הגמלאים
- למנות את גבי אתי אברהמי, גמלאי הסוכנות היהודית, כחבר מועצת הגמלאים
- למנות את מר יעקב קבילו, רכז גמלאי הגיוניט, כחבר מועצת הגמלאים
- למנות את גבי חנה דאו, יו"ר גמלאי עובדי המדינה, כחברת מועצת הגמלאים
- למנות את מר אלי לורי, יו"ר גמלאי האוניברסיטה העברית, כחבר מועצת הגמלאים
- למנות את גבי אילנה חן, גמלאי משרד הבריאות, כחברת מועצת הגמלאים
- למנות את מר זאב פרידמן, מנכ"ל מלב"ב, כחבר במועצת הגמלאים
- למנות את גבי דליה רייכמן, מנהלת המועצה הירושלמית לזקן, כחברה במועצת הגמלאים
- למנות את מר רוני כהן, יו"ר הסתדרות הגמלאים במרחב, כחבר מועצת הגמלאים
- למנות את גבי רחל דמרקדו, יו"ר ועד עובדי ביי"ח כפר שאול ומנהלת מרפאות בכירה, כחברת מועצת הגמלאים
- למנות את גבי יהודית זבידצקי, לשעבר יועצת ראש העיר לענייני שכונות, כחברת מועצת הגמלאים
- למנות את גבי דבורה כהן, לשעבר מנהלת המחלקה לגיל השלישי של ירושלים, כחבר מועצת הגמלאים
- למנות את מר אלי אביטל, רכז המורים הגמלאים-העל-יסודיים במחוז ירושלים, כחבר מועצת הגמלאים
- למנות את מר שלמה אביטל, יו"ר גמלאי משרד החוץ, כחבר מועצת הגמלאים



פזכירות פועצת העיר

4.4 מינויים בתאגידים

הצעת החלטה

מועצת העירייה מחליטה לאשר את המינויים הבאים :

3.4.1 מינוי דירקטור מטעם העירייה בתאגיד המים והביוב "הגיחון"

דברי הסבר

בהתאם להוראות סעיף 61(א) לחוק תאגידי מים וביוב, התשס"א-2001, ולתקנון תאגיד הגיחון, על מועצת העירייה למנות דירקטורים בתאגיד המים והביוב "הגיחון".

לאור האמור, מועצת העירייה מתבקשת למנות את מר עידו רוזנברג, מזכיר מועצת העיר, כדירקטור מטעם העירייה בתאגיד המים והביוב "הגיחון".


משה ליאון
ראש העיר

העתקים :

- מר איציק לארי – מנכ"ל העירייה
- מר משה מרגליות – ראש הסגל
- מר עידו רוזנברג – מזכיר מועצת העיר
- ראשי מינהלים
- מנהלי אגפים

הסכם

אשר נערך ונחתם בירושלים ביום ____ לחודש 5 2024

בין

עיריית ירושלים

ככר ספרא 1 ירושלים

(להלן: "העירייה")

מצד אחד;

לבין

רסקו חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ

ח.פ. 520005521

מרח' הר סיני 3 תל אביב

על ידי _____
מנכ"ל

המוסמכים לחתום בשמה ומטעמה

(להלן: "רסקו")

מצד שני;

הואיל והצדדים הינם בעלים במשותף של מקרקעין הידועים כגוש 30149 חלקה 107
(להלן: "המקרקעין");

והואיל ולעירייה 918/975 חלקים במקרקעין, ולרסקו 57/975 חלקים במקרקעין;

נסח המקרקעין מצ"ב כנספח א' להסכם זה

והואיל ובכוונת העירייה לצאת במכרז פומבי למכירת מלוא זכויותיה במקרקעין, במסגרתו יידרש הזוכה לתכנן, להקים ולהפעיל על המקרקעין פרויקט דיור להשכרה לפרק זמן שלא יפחת מ-20 שנה (להלן: "המכרז");

והואיל: ורסקו מעוניינת כי זכויותיה במקרקעין תימכרנה יחד עם זכויות העירייה במסגרת המכרז העירוני, בכפוף להוראות הסכם זה להלן;

והואיל: והצדדים חפצים להסדיר את יחסיהם אהדדי.

אשר על כן הוסכם, הותנה והוצהר על-ידי הצדדים כדלקמן:

1. העירייה תנסח ותפרסם מכרז, על פי שיקול דעתה, למכירת הזכויות במקרקעין. במסגרת המכרז יידרש הזוכה לתכנן, להקים ולהפעיל במקרקעין פרויקט דיור להשכרה לתקופה שלא תפחת מ-20 שנה. מובהר כי ניסוח המכרז ייעשה על ידי העירייה, באמצעות חברת עדן, ועל פי שיקול דעתה המוחלט. רסקו, לא תהא צד

חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ

"RASSCO"
RURAL AND SUBURBAN SETTLEMENT CO. LTD.

לניסוח וליווי המכרז. בכלל זאת, העירייה תקבע מטלות יזם בהתאם לשיקול דעתה המוחלט.

2. הזכייה במכרז תהא על בסיס המחיר הגבוה ביותר שיוצע לרכישת הזכויות במקרקעין על ידי מציעים העומדים בתנאי המכרז, ובכפוף להוראות המכרז. העירייה תקבע מחיר מינימום לרכישה, על פי שיקול דעתה, אשר בכל מקרה לא יפחת משווי המקרקעין בשומת ההשבחה שהנפיקה העירייה ביחס למקרקעין, במסגרת חיוב בהיטל השבחה בגין תוכנית 4555א.

3. מובהר כי רסקו תהא רשאית להשתתף במכרז ככל משתתף אחר, בכפוף לעמידתה בתנאי הסף. אשר. מפורטים בנספח ד' להסכם זה. במקרה של זכייה מצד רסקו במכרז, יחולו הוראות סעיף 5(ד) להלן.

4. הזוכה במכרז יחתום על הסכם מול העירייה ומול רסקו, וישלם להם את חלקם בהתאם לזכויותיהם ולמפורט להלן.

5. מאחר ובמסגרת תנאי המכרז הטילה העירייה מגבלות על הזכויות במקרקעין, תהא רסקו זכאית לתמורה בגין זכויותיה בהתאם לאמור להלן:

א. הזוכה במכרז ישלם את סכום הזכייה הכולל לעירייה ולרסקו, באמצעות העירייה כנאמנה של רסקו

ב. העירייה תעביר לרסקו את חלקה היחסי בסכום הזכייה (קרי: 57/975 מסכום הזכייה), בתוספת 20% מסכום חלקה היחסי (להלן: "**סכום התמורה לרסקו**"). (לדוגמא: במידה וסכום הזכייה הכולל עומד על 10,000,000 ש"ח, יעמוד חלקה של רסקו על 701,538 ש"ח, המורכב מחלקה היחסי בסך 584,615 ש"ח, ובתוספת 20%), וזאת תוך 30 יום ממועד קבלתו מאת הזוכה. מובהר כי במקרה של תשלום סכום הזכייה לשיעורין, יועבר לרסקו חלקה לשיעורין, בהתאמה למועד העברתו של כל סכום על ידי הזוכה. כנגד העברת התשלום לרסקו, תעביר רסקו חשבונית מס כדין לזוכה באמצעות העירייה.

ג. סכום התמורה לרסקו יהיה הסכום הסופי והמוחלט שישולם לרסקו ופרט לכך לא תהא זכאית היא לכל פיצוי ו/או שיפוי אחר, מכל גורם שהוא לרבות מהעירייה ומועדות התכנון. למרות זאת העירייה תשפה את רסקו בגין כל הוצאה ו/או תשלום עקב תביעות בגין ניהול הליכי המכרז ו/או טענות ו/או תביעות של הזוכה במכרז. מובהר כי סכום התמורה לרסקו נקבע על ידי הצדדים לאחר שהעריכו היטב את זכויותיהם בנכס ונשקלו היטב כל הנתונים הרלוונטיים, ולא תישמע מפי רסקו כל טענה בנוגע לסכום התמורה שיגיע לה בגין מכירת זכויותיה במקרקעין במסגרת ההליך המכרזי.

ד. ככל ורסקו תגיש הצעה במכרז ותזכה בו, תידרש היא לשלם לעירייה את סכום הזכייה בהפחתת סכום התמורה לרסקו לו זכאית היא כאמור בסעיף 5(ב) לעיל ופרט לכך לא תהא זכאית רסקו לפיצוי כלשהו מאת העירייה ו/או ועדות התכנון.

ה. מובהר כי בחתימתה על הסכם זה רסקו מוותרת על כל טענה ו/או דרישה באשר לסכום שיוצע ושיתקבל על ידי הזוכה במכרז, לרבות בנוגע לשווי המקרקעין.

ו. עוד מובהר כי לעירייה שיקול דעת מוחלט באשר לניהול ההליך המכרזי, ובכלל זאת באשר להחלטה על הכרזת הזוכה ו/או שלא לקבל כל הצעה הכל על פי שיקול דעתה ועל פי תנאי המכרז ודיני המכרזים החלים **על העירייה**.

ז. ככל שהעירייה תחליט על ביטול המכרז ויציאה להליך מכרזי חדש בתנאי דיור להשכרה, יחולו ההסכמות דנן גם על ההליך החדש. ככל שתנאי המכרז ישונו כך שהוא לא יהיה בתנאי דיור להשכרה, יחול ההסדר הקבוע בהסכם זה ביחס למכירת הזכויות, אולם רסקו תהא זכאית לחלקה היחסי בסכום הזכייה בלבד ללא תוספת 20% (קרי 57/975 מסכום הזכייה בלבד).

6. להבטחת מכירת זכויותיה של רסקו במקרקעין במסגרת המכרז, תחתום רסקו במעמד חתימת הסכם זה על יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר לטובת היועץ המשפטי של העירייה, במסגרתו יוסמך היועץ המשפטי של העירייה למכור את זכויות רסקו במקרקעין לצד שלישי בהתאם למכרז בנוסח המצ"ב כנספח ב' להסכם זה. כן תפקיד רסקו בידי היועץ המשפטי במעמד חתימת הסכם זה פרוטוקול דירקטוריון למכירת הזכויות במקרקעין כאמור, כשהוא מאושר ומאומת על ידי עו"ד בנוסח המקובל בלשכת רישום המקרקעין, המצורף כנספח ג' להסכם זה. יפוי הכח יהיה בתוקף לתקופה של 5 שנים ממועד פרסום ההליך המכרזי, והוא ישמש גם בכל הליך מכרזי נוסף שתפרסם העירייה, ככל שתפרסם, כאמור בסעיף 5(ז) לעיל, בתקופת תוקפו של יפוי הכח.

היועץ המשפטי יהא רשאי לעשות שימוש במסמכים הנ"ל לצורך העברת הזכויות במקרקעין לזוכה במכרז, ללא צורך בהודעה כלשהי לרסקו על כך, ובכפוף להעברת חלקה של רסקו בתמורה שתתקבל במכרז כאמור בסעיף 5 לעיל.

7. כל צד יישא במסים החלים עליו כתוצאה מעסקת מכירת המקרקעין, לרבות מסי מקרקעין, היטל השבחה, היטלי סליה, פיתוח ומע"מ, הכל בהתאם לדין החל על העסקה. מובהר כי אין בהסכם זה כדי לפטור את רסקו מהיטלים ואגרות עירוניים מסוג כלשהו, ככל שיחולו, ואלו יחולו בהתאם להוראות הדין.

8. הצדדים מתחייבים להמציא אישורים מרשויות מיסוי המקרקעין ביחס לעסקה, בהתאם למועדים הקבועים לכך בדין. מובהר כי העירייה תדווח על העסקה לרשויות המיסוי, היועץ המשפטי של העירייה רשאי לעשות שימוש ביפוי הכח לצורך דיווח גם בשמה של רסקו, ככל שרסקו לא תפעל לדווח על העסקה באופן עצמאי.

9. מוסכם כי כל שינוי ביעוד המקרקעין ו/או בזכויות הבנייה עד לביצוע המכר על פי הסכם זה, יעשה בתיאום, ובכל מקרה רסקו תהייה זכאית לתוספת זכויות בנייה בכל מקרה כזה, בהתאם לחלקה היחסי בקרקע.

10. לבתי המשפט המוסמכים בירושלים תהא סמכות שיפוט ייחודית בכל הנוגע לסכסוכים הנובעים מהסכם זה.

11. הסכם זה כפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין בהתאם לכללים החלים על העירייה.

ולראיה באו הצדדים על החתום: "רסקו"

חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ

"BASSCO"

RURAL AND SUBURBAN SETTLEMENT CO. LTD.

רסקו חברה להתיישבות

חקלאית ועירונית בע"מ

עיריית ירושלים

נספח א' – נסח המקרקעין

תאריך
25/08/2021
י"ז אלול תשפ"א
שעה: 14:35
נסח מס' 230798

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30149 חלקה: 107

הנכס נוצר ע"י שטר: 20/2020
לשכת פרצלציה
מיום: 16/01/2020
סוג שטר: פרצלציה לא רצונית

תיאור הנכס

רשויות
שטח במ"ר
עיריית ירושלים
975.00

המספרים הישנים של החלקה
30149/33

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
20/2020/1 לשכת פרצלציה	16/01/2020	חלוקה	עיריית ירושלים
החלק בנכס 918 / 975			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
20/2020/1 לשכת פרצלציה	16/01/2020	חלוקה	"רסקו" חברה להתישבות חקלאית ועירונית בע"מ
החלק בנכס 57 / 975			

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה

נספח ב' – יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר

יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר

אני/ו הח"מ :

רסקו חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ, ח.פ. 520005521

ממנה/ים בזה את עו"ד אלי מלכה ו/או כל עו"ד אחר מאגף היעוץ המשפטי בעיריית ירושלים, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד (להלן - "מיופה/ מיופי הכוח") להיות באי כוחי/כוחנו ובשמי/בשמנו ובמקומי/במקומנו לעשות את כל המעשים ו/או הפעולות המפורטים להלן ו/או כל אחד או יותר מהם, בעת אחת או בזמנים שונים, דהיינו :

1. למכור ו/או להעביר ו/או לרשום את זכויות הבעלות הרשומות על שמנו במקרקעין הידועים כגוש 30149 חלקה 107 (להלן: "המקרקעין"), וזאת באופן, בדרך ובהתאם לאותם תנאים שייקבעו על ידי מיופה הכח.
2. לעשות בשמי/בשמנו ובמקומי/במקומנו כל הסכם ו/או חוזה עם כל רוכש ו/או גורם ו/או אישיות משפטית אחרת שהיא, ביחס למקרקעין ו/או לרכישת הזכויות בהם ו/או ביחס לכל זכות אחרת שהיא בהם ו/או ביחס לכל ענין הקשור להעברת זכויות/זכויותינו בקשר למקרקעין, ולחתום על כל מסמך שיהא דרוש בהקשרים אלו.
3. לאפשר רישום שעבוד ו/או משכנתא ו/או כל זכות אחרת מכל מין וסוג שהוא שתהיה לי/לנו במקרקעין, והכל בתנאים ובהוראות אשר מיופי כוחי ימצאו לנכון, לפי שקול דעתם המוחלט.
4. להגיש בקשות, הצהרות ומסמכים מכל מין וסוג שהוא ובדרך כלל לעשות כל פעולה ללא יוצא מן הכלל שזכאי/שזכאים רשאי/רשאים אני/אנו לעשות בקשר עם המקרקעין וכל חלק מהם.
5. לרשום בספרי המקרקעין הערות אזהרה, זיקות הנאה ו/או שעבודים למיניהם ו/או הערות על הצורך בהסכמה מכל מין וסוג שהוא בגין או בקשר למקרקעין, ו/או למחוק הערות כאמור.
6. להופיע בשמי/בשמנו ובמקומי/במקומנו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד, ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו, לרבות הממונה ו/או המפקח על המרשם ו/או רשם המקרקעין ו/או עיריית ירושלים ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות רישום המקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות תכנון ובניה למיניהן, ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמי/בשמנו ובמקומי/במקומנו על הנדרש על פי שיקול דעתם של מיופי הכוח, והכל בין בשלמות ובין חלקים, בבת אחת או מזמן לזמן, לחוד ו/או ביחד.
7. בדרך כלל ומבלי לפגוע בכל דבר האמור ביפוי כח זה לפעול בשמי/בשמנו במקומי/במקומנו על מנת לתת ביטוי ותוקף להתחייבויות/ התחייבויותינו בהתאם להסכם שנחתם בינינו לבין עיריית ירושלים בנוגע למקרקעין, בכל אופן ודרך שמיופי כוחי ימצאו לנכון.
8. יפוי כח זה הוא בלתי חוזר הואיל והוא בא להבטיח זכויות צד ג' ו/או זכויות רוכשים במקרקעין ואין לי/לנו רשות לשנותו או לבטלו.
9. בכל מקרה של ספק יש לפרש כל מונח או כח הניתן למיופי הכח הנ"ל כבא להרחיב סמכויותיהם ולא לצמצמן.
10. למען הסר ספק מובהר בזה כי אין ביפוי כח זה כדי להטיל על מיופי הכוח התחייבות כלשהיא לפעול על פיו ובכלל.

ולראיה באתי/באנו לסדר חתום היום _____ לחודש _____ שנה _____ :

רסקו חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ

נספח ג' – פרוטוקול דירקטוריון

נספח ג'

גלי שניצלר, עו"ד
מס' 21789
חד סניף 3 תל אביב
טל' 03-7130219

רסקו חברה להתישבות חקלאית ועירונית בע"מ ח.פ. 520005521
פרוטוקול משיבת דירקטוריון החברה מיום 24.12.2024 6.5.2024

נוכחים: מנין חוקי

1. על סדר היום: התקשרות בהסכם עם עיריית ירושלים ביחס לזכויות החברה שהינן 57/975 חלקים מהמקרקעין הידועים כגוש 30149 חלקה 107 (להלן ובהתאמה: "זכויות החברה" ו-"המקרקעין"), עיריית ירושלים הינה בעלת יתרת הזכויות במקרקעין. לשם פרסום מכרז ע"י העיריה למכירת מלוא הזכויות במקרקעין לשם תכנון, הקמה והפעלה של פרויקט דיור להשכרה לתקופה שלא תפחת מ- 20 שנה (להלן: "המכרז")/או כל מכרז ביחס למקרקעין כפי שיקבע על ידי עיריית ירושלים.
2. הסמכת היועץ המשפטי של עיריית ירושלים לביצוע הפעולות הנדרשות בשם החברה לשם מכירת זכויות החברה במקרקעין לזוכה במכרז.
3. מינוי מורשי חתימה לשם חתימה על המסמכים הנדרשים בפרטיכל זה.

הוחלט:

1. לחתום עם עיריית ירושלים על הסכם ביחס לזכויות החברה שהינן 57/975 חלקים במקרקעין הידועים כגוש 30149 חלקה 107, עיריית ירושלים הינה בעלת יתרת הזכויות במקרקעין לשם פרסום מכרז ע"י העיריה למכירת מלוא הזכויות במקרקעין לשם תכנון, הקמה והפעלה של פרויקט דיור להשכרה לתקופה שלא תפחת מ- 20 שנה /או כל מכרז ביחס למקרקעין כפי שיקבע על ידי עיריית ירושלים בתנאים הנקובים בהסכם נספח א' להחלטה.
2. לחתום על יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר המסמיך את היועץ המשפטי של עיריית ירושלים לביצוע הפעולות הנדרשות בשם החברה לשם מכירת זכויות החברה במקרקעין לזוכה במכרז.
3. להסמיך שניים מבין ח"ה: שלמה איזנברג ת.ז. 065532236, עדי דנה ת.ז. 025669029, אורי פרוכטמן ת.ז. 031870488 ועליזה שוסטר ת.ז. 023073471 (להלן: "מורשי החתימה") לחתום בשם החברה על כל המסמכים הנדרשים לשם ההתקשרות בהסכם עם עיריית ירושלים לשם הסדרת הזכויות במכרז /או חתימה על יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר לטובת היועץ המשפטי של עיריית ירושלים המסמיכו לבצע את הפעולות הנדרשות בשם החברה לשם חתימה על הסכם עם הזוכה במכרז /או כל דיווח /או הצהרה /או שטרות /או הערות הנדרשים לשם ביצוע המכירה של זכויות החברה.
- כך שחתימתם של שניים מבין מורשי החתימה בצירוף חותמת החברה או שם החברה המודפס תחייב את החברה.

ש.איזנברג, יו"ר

אני הח"מ ג.שניצלר, עו"ד מאשרת כדלקמן:

1. רסקו חברה להתישבות חקלאית ועירונית בע"מ ח.פ. 520005521 הינה חברה קיימת ופעילה.
2. ההחלטה דלעיל התקבלה בהתאם לקבוע במסמכי ההתאגדות של החברה.
3. חתימת מורשי החתימה המפורטים בסעיף 3 להחלטה בצירוף חותמת החברה או שם החברה המודפס מחייבים את החברה לשם ביצוע האמור בפרטיכל זה.
4. החלטה זו נחתמה על ידי מר שלמה איזנברג ת.ז. 065532236 אשר שימש יו"ר הישיבה.

גלי שניצלר, עו"ד
מס' 21789
חד סניף 3 תל אביב
טל' 03-7130219

6.5.2024
תאריך

נספח ד' – עקרונות תנאי הסף למכרז

נספח ד' - תנאי סף להשתתפות במכרז

תנאי סף להשתתפות במכרז

1. רק מציע אשר מקיים את כל תנאי הסף המפורטים להלן במועד הגשת ההצעה, יהיה זכאי להגיש הצעה במכרז זה:

1.1 המציע המציא ערבות מכרז חתומה כנדרש בסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** להלן, בנוסח המצורף כ**מסמך א'(7)** להזמנה זו.

1.2 תנאים פיננסיים

1.2.1 על המציע להיות בעל מחזור הכנסות שנתי (לא כולל מע"מ) של 50,000,000 ש"ח (חמישים מיליון שקלים חדשים) לפחות, בשלוש שנים מתוך השנים 2017-2022 (אין חובה בהצגת שנים רצופות).

1.2.2 על המציע להיות בעל הון עצמי של 25,000,000 ש"ח (עשרים וחמש מיליון שקלים חדשים) לפחות, בשנתיים לפחות מתוך השנים 2020-2022.

להוכחת עמידה בתנאי הסף הפיננסיים, על המציע לצרף להצעתו את התצהיר בנוסח האמור ב**מסמך א'(4)** וכן אישור רואה חשבון המתבסס על דו"ח מבוקר בנוסח האמור ב**מסמך א'(4)**.

2. בחינת תנאי הסף והגבלה על הגשת הצעות

2.1 כל הצעה למכרז תוגש על ידי ישות משפטית אחת בלבד, כאשר כל המסמכים והאישורים הנדרשים במכרז, יהיו על שם המציע בלבד, אלא אם נקבע אחרת במסמכי המכרז.

2.2 מובהר כי לא ניתן להגיש הצעות במשותף, כלומר הצעה המוגשת כמיזם משותף ו/או הצעה אחת המוגשת על-ידי מספר מציעים במשותף.

2.3 כל מציע רשאי להגיש הצעה אחת בלבד. מציע שיגיש יותר מהצעה אחת, כל הצעותיו, תיפסלנה.

חברה להתיישבות הקלאית והעירונית בע"מ
"דסקו"

בקשה להעלאת נושא לדיון בועדת כספים - מספר בקשה: 2022-93-009

אל: גזבר העירייה
חאת:

הנושא המוצע לדיון

שיווק זכויות העירייה באמצעות מכרז פומבי במגרש 3
בתב"ע 4555 ביעוד למגורים (נכס 9417)

דברי הסבר

עיריית ירושלים בעלים בחושה של 918/975 במגרש 3 על פי תכנית 4555 ביעוד מגורים ד' בגוש 30149 חלקה 107. שטח המגרש 975 מ"ר. על פי התב"ע התקפה ניתן לבנות במגרש 24 יח"ד. על המגרש חלה מדיניות העלאת אחוזי הבניה לאורך צירי הרכבת הקלה, של הועדה המחוזית לתכנון ובניה.
תב"ע 4555 פורסמה ביום 1.2.2016 ותוקפה חוגבל לתקופה של 7 שנים, למעט אם יוצא מכוה היתר בניה במהלך תקופה זו.
אגף הנכסים באמצעות חברת עדן מקדמים היתר בניה לשלד החניון במגרש, וכן פועלים להגשת תב"ע לביטול הגבלת תוקפה.
אגף הנכסים מבקש לשווק את הקרקע באמצעות מכרז פומבי.
שיווק הקרקע יהיה במתווה של דירות לשכירות בשוק החופשי עם מנגנון הצמדה לפי מתווה דירה להשכיר.
פורום נכסים מיום 9.8.2021 ומיום 2.2.2022 אישר את יציאת העירייה למכרז. חברת רסקו אישרה לעירייה לצאת למכרז על מלוא הזכויות בנכס, כולל על חלקה בשיעור 57/975. חברת רסקו ביקשה לציין כי ככל שתהיה הפחתה בשווי התמורה בגין הגבלת העירייה בשיווק הנכס במתווה של דירות לשכירות, אזי העירייה תשפה את רסקו בגין ההפרש.
מועצת העיר מאשרת את שיווק הקרקע במכרז פומבי ומסמיכה את אגף הנכסים בשיתוף היועמ"ש להשלים את תנאי המכרז ולנסח הסכם מכר בהתאם.
הנושא אושר ע"י היועץ המשפטי.
מצ"ב החלטות פורום הנכסים בנושא.
נושא: 931 מכירת נכס
משרדי ממשלה:
גופים עירוניים:

הצעת החלטה מבוקשת

ועדת הכספים ממליצה בפני המועצה (7 חברים בעד ו-4 נגד)
לאשר שיווק זכויות העירייה
במגרש 3 בתב"ע 4555 במכרז פומבי כמפורט בדברי ההסבר לעיל.

העתקים:

מנהל אגף תקציבים
סגן למינהל וכספים

חתימה
שם
מנהל

ועדת כספים 549 בתאריך 28/08/2022
מועצה 646 בתאריך 31/08/2022
סטטוס 8-אושר במועצה

י"ז תמוז, תשפ"ד

23 יולי, 2024

הנדון: חוות דעת משפטית – הסכם עיריית ירושלים חברת רסקו בע"מ

סימוכין: מגרש לבניה רוויה למטרת דיור להשכרה לטווח ארוך במפגש הרחובות החלוץ ושדרות הרצל, ירושלים, גוש 30149 חלקה 107 תא שטח 3 לפי תב"ע 4555 א חלוקת רווחים במכרז פומבי שיפורסם מס' נכס בעיריה 9714

רקע כללי

1. עיריית ירושלים (להלן: "העירייה") מקדמת פרויקטים של יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח, וזאת על מנת לספק פתרון דיור ולעודד מגורים בעיר ירושלים.
2. החל משנת 2014 המדינה מקדמת את תחום הדיור להשכרה ארוכת טווח, ומהלך העירייה לקידום פרויקטים הכוללים דיור להשכרה ארוכת טווח משתלב ומגיע בד בבד עם המדיניות של רמ"י אשר מפרסמת גם היא מכרזים הכוללים בתוכם דיור להשכרה ארוכת טווח.
3. לצורך קידום פרויקט של יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח, העירייה פרסמה מכרז למכירת זכויותיה במקרקעין שבסימוכין, במסגרת המכרז יידרש הזוכה לתכנן, להקים ולהפעיל במקרקעין פרויקט דיור להשכרה לפרק זמן שלא יפחת מ-20 שנה (להלן: "המכרז").
4. נציין כי בהתאם למסמכי המכרז כל השטחים המיועדים למגורים (למעט שטחי מסחר, חניות וכדומה) בין בתכנית הקיימת בין בתכנית עתידית שיתכנן הזוכה מהותן דיור להשכרה והזוכה מתחייב שכל שטחי המגורים יושכרו לטווח של 20 שנה.

המקרקעין

5. העירייה ורסקו חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ ח.פ. 520005521 (להלן: "רסקו") הינם הבעלים במושע של מגרש 003 ברחוב החלוץ, הידוע כגוש 30149 חלקה 107, שטח הרשום של החלקה 975 מ"ר (לעיל ולהלן: "המקרקעין").
6. העירייה הינה בעלת הזכויות ב-918/975 חלקים במקרקעין, ויתרת הזכויות, בהיקף של 57/975, בבעלות רסקו.

• מצ"ב נסח טאבו, מסומן כנספח א'.

הסוגייה הנבחנת במסגרת חוות הדעת

7. הסכם שיתוף פעולה במכירת המקרקעין בין העירייה לבין רסקו, כפי שיפורט להלן.

התוכניות החלות במקרקעין

8. תכנית 4555 א פורסמה ברשומות ביום 1.2.2016 ומטרתה יצירת מסגרת תכנונית להקמת 3 מבני מגורים בהם 202 יח"ד חדשות (להלן: "התוכנית"). התוכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

9. בהתאם להוראות התוכנית, במקרקעין נשוא חו"ד זו, הנמצאים בתא שטח 003, והינם בייעוד מגורים, זכויות לבינוי עיקרי בשטח של 2,060 מ"ר ב-6 קומות מעל הכניסה הקובעת (מפלס 785.0) וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת, סה"כ 24 יח"ד.

• **מצ"ב תקנון תוכנית 4555 א, מסומן כנספח ב'.**

10. תכנית 101-1108281 פורסמה למתן תוקף ביום 24.2.2023 ומטרתה שינוי הוראות סעיף 7.2 בתוכנית 4555 א והגדרת הוראות אשר מאריכות את תוקף מימוש תכנית 4555 א.

מדיניות בינוי לאורך צירי הרק"ל

11. בהתאם למדיניות הבינוי לאורך צירי רק"ל של הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, אשר מטרתה עידוד התחדשות עירונית ויצירת מרחב ציבורי ראוי לאורך צירי הרק"ל, במגרשים ששטחן אינו עולה על 1.5 דונם תתאפשר בנייה של עד 10 קומות.

12. מאחר ומדובר במקרקעין על ציר הרק"ל, פוטנציאל הבנייה הקיים על פי התוכנית הוא כאמור לעיל, וככל שתוגש תוכנית חדשה בעתיד, פוטנציאל הבנייה יהיה בהיקף של עד 10 קומות יתר ההוראות בדבר מדיניות נפחי הבניה מפורטות במסמך המדיניות שלהלן.

• **מצ"ב תמצית החלטה בדבר עדכון מדיניות הבינוי לאורך צירי רק"ל, מסומן**

כנספח ג'.

המכרז

13. העירייה פרסמה מכרז פומבי מס' 6/2024 למכירת מלוא זכויותיה שלה ושל חברת רסקו במקרקעין, במסגרת המכרז יידרש הזוכה לתכנן, להקים ולהפעיל במקרקעין פרויקט דיור להשכרה לפרק זמן שלא יפחת מ-20 שנה.

14. ביום 9.8.21 וביום 2.2.22 אישר פורום נכסים את מתווה המכרז ואת היציאה למכרז.

• מצ"ב החלטות פורום נכסים, מסומנות כנספחים ד' וה' בהתאמה.

15. מועצת העיר בישיבתה מיום 31.8.22 אישרה את שיווק המקרקעין במכרז פומבי.

• מצ"ב החלטת מועצת העיר מיום 31.8.22 מסומנת כנספח ו'.

16. טרם פרסום המכרז, בהתאם לסעיף 11(ב) לתקנות העיריות (מכרזים), תשמ"ח-1987, התקבלה חוות דעת שמאית שנערכה ע"י השמאי רוני אפיק ממשרד "אפיק שמאות מקרקעין" ביום 31.5.2023, לפיה ייקבע מחיר מינימום במכרז (להלן: "השומה").

17. השומה מתייחסת לשווי השוק של המקרקעין בייעוד מגורים להשכרה לתקופה של 20 שנה ומגלמת את הפוטנציאל התכנוני להגדלת זכויות הבניה על פי מדיניות בינוי לאורך ציר הרק"ל ובקיזוז מקדמי הפחתה משומה (היות והמקרקעין מיועדים להשכרה לתקופה של 20 שנה בהתאם לתנאי המכרז, דחיית מועד מימוש לאישור התוכנית העתידית, הנפקת היתרי בניה, עלויות מימון ועוד).

• מצ"ב מסמכי השומה שצורפה למכרז, מסומנת כנספח ז'. (השומה המפורטת הכוללת ערכי שווי בשלב זה הינה חסויה ותפורסם לאחר פתיחת מעטפות הצעות המחיר)

ההסכם עם רסקו

18. לצורך היציאה למכרז, נדרשת העירייה להתקשר עם רסקו בהסכם, לפיו מלוא הזכויות במקרקעין יימכרו לזוכה במכרז, כולל אלו של חברת רסקו.

19. על פי ההסכם עם חברת רסקו, העירייה ורסקו יפעלו במשותף למכירת מלוא זכויותיהם במקרקעין, באמצעות המכרז שיפורסם וינוהל על ידי העירייה.

20. יצוין כי רסקו לא תהא צד לניסוח וליווי המכרז והיא תהא רשאית להשתתף במכרז ככל משתתף אחר, בכפוף לעמידתה בתנאי הסף וביתר תנאי המכרז.

21. ההסכם עם רסקו כולל את חלוקת התמורה בין הצדדים, כל אחד בהתאם לחלקו היחסי. בנוסף, רסקו תהא זכאית לתוספת של 20% על חלקה, וזאת בשל ההפחתה בשווי המקרקעין בשל הגבלת השימוש לדיוור להשכרה, לעומת מחיר השוק ללא מגבלת השימוש הנ"ל.

• מצ"ב ההסכם עם רסקו, מסומן כנספח ח'.

22. כל צד יישא במיסים החלים עליו כתוצאה מעסקת מכירת המקרקעין, לרבות מסי מקרקעין, היטל השבחה, היטלי סלילה, פיתוח ומע"מ, הכל בהתאם לדין החל על העסקה.

23. מובהר כי ההסכם עם רסקו כפוף לאישור מועצת העירייה ויש להביא אותו לידיעת משרד הפנים.

לאור האמור אין מניעה משפטית להתקדם בהתקשרות מול רסקו בהסכם לשיתוף פעולה במכירת בזכויות במקרקעין וחלוקת התמורה כמפורט בחו"ד זו.

בברכה,
מוטי סטי, עו"ד
ראש צוות בכיר לנכסים

נספח א'



02/07/2024
כ"ו סיון תשפ"ד
שעה: 08:44

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



130074 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30149 חלקה: 107

הנכס נוצר ע"י שטר: 20/2020 לשכת פרצלציה
מיום: 16/01/2020
סוג שטר: פרצלציה לא רצונית

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר
עיריית ירושלים	975

המספרים הישנים של החלקה

30149/33

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס
20/2020/1 לשכת פרצלציה	16/01/2020	חלוקה	עיריית ירושלים	918 / 975
20/2020/1 לשכת פרצלציה	16/01/2020	חלוקה	"רסקו" חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ	57 / 975

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

נספח ב'

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

1034852-1

הוראות התכנית

תכנית מס': 4555 א'

שם התכנית: מגורים בשדרות הרצל

מחוז

מרחב תכנון מקומי

סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965
תוכנית אושרה ע"י שר האוצר

14-01-2018

שר האוצר - מילר

מנהל ממשל התכנון

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס'

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 15.11.16 לאשר את התכנית
התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית 4555 א'

התכנית המוצעת משתרעת על שטח של כ- 11.5 דונם, על שטח פנוי שאינו מפותח כלוא בין צומת כביש רופין ושדרות הרצל, צומת רחוב החלוץ ושדרות הרצל, שדרות הרצל ורחוב חזון ציון. התכנית מייעדת שטח זה לבניית 3 מבני מגורים חדשים, שטחים פתוחים פרטיים, שטחים פתוחים ציבוריים, דרך חדשה, מבנה ציבורי ומתקנים הנדסיים. שניים מתוך שלושה המבנים החדשים, אלה הקרובים לצומת רופין ושדרות הרצל, יתנשאו לגובה מרבי 18 קומות מעל רחבת הכניסה אליהם. מבנה אחר ייבנה בסמיכות לצומת החלוץ ושדרות הרצל ומספר קומותיו מעל מפלס הכיכר יהא 6 קומות. מספר יח"ד הכולל בתכנית הינו 202 יח"ד. החניה תהא במספר קומות חניה תת קרקעיות. לחניונים יהיו שתי גישות, האחת מדרך רופין והשנייה מרחוב החלוץ, לא יהיה חיבור בין החניונים של המבנה במגרש 001 והמבנה בתא שטח 003. השטחים הפרטיים הפתוחים יהיו פתוחים לשימוש הקהל הרחב ללא גדרות ויתוחזקו ע"י חברת אחזקה.

מחוז ירושלים

תכנית מס' 4555 א'

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	1.1	מגורים בשדרות הרצל
שטח התכנית	1.2	11493 מ"ר
מהדורות	1.3	שלב מספר מהדורה 4
סיווג התכנית	1.4	תאריך עדכון 24.03.2014 סוג התכנית תכנית מתאר מקומית
		סוג איחוד והלוקה האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת? האם כוללת הוראות לענין תכנית תלת- מימד? מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית היתרים או הרשאות
		ללא הסכמת בעלים כן לא ועדה מחוזית תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים ו/או הרשאות

1.5 מקום התכנית

נתונים כלליים	1.5.1	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטות מרכזיות	X : 632200 Y : 218500
תאור מקום	1.5.2		ירושלים, שדרות הרצל בצידן הדרומי, בין רחוב רופין, רחוב החלוץ ורחוב חזון ציון
רשויות מקומיות בתכנית	1.5.3	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית
 ישוב
 שוכנה
 רחוב
 מספר בית
 ירושלים
 בית הכרם
 שדרות הרצל / רחוב חזון ציון/רחוב החלוץ
 ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30147	מוסדר			1
				2
				3
			4	
				5
				6
			7	
			78	
				82
			97	
			119	
				128
				130
				132
			133	
			142	
30149	מוסדר			33

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מתאר 62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	16/7/1959
2619	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 2619 ממשיכות לחול.	י.פ. 2624	1.5.1980
2855	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 2855 ממשיכות לחול.	י.פ. 4279	29.1.1995
3047 א'	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 3047 א' ממשיכות לחול.	י.פ. 3503	26.11.1987
5166 ב'	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 ב', הוראות תכנית 5166 ב' תחולנה על תכנית זו, למעט בייעוד מגורים ד', בו נקבע תקן חניה מיוחד לתכנית זו.	6052	21/1/2010

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מ"מ קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	מלצר, איגרא, כהן-אדריכלים	13.04.2014	1	20	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מחוזית	מלצר, איגרא, כהן-אדריכלים	22.06.2014	1	ל"ר	1: 500	מחייב	תשריט התכנית
	ו. מחוזית	מלצר, איגרא, כהן-אדריכלים	07.06.2012	1	ל"ר	1: 500	מנחה, כשחלק מן התכנית (1) מחייב	נספח בינוי ופיתוח
	ו. מחוזית	מלצר, איגרא, כהן-אדריכלים	6.01.2014	1	ל"ר	1: 250	מנחה	נספח עצים
	ו. מחוזית	סילבן רטוביץ	13.05.2014	1	ל"ר	1: 500	מנחה	נספח תנועה
	ו. מחוזית	סילבן רטוביץ	13.05.2014	1	ל"ר	1: 500	מנחה	נספח חניה
	ו. מחוזית	ברק פרידמן כהן ושות'	14.11.2012	ל"ר	ל"ר	ל"ר	מחייב	טבלת איזון

(1) התכנית המחייבת הינה: קווי בניין, מספר קומות מירבי, גובה בניה מירבי (לכל המגרשים) ותכנית מירבית לתאי שטח 001B ; 002A. כמו כן, לענין פיתוח השטחים הציבוריים בתא שטח 102.

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

06/09/2015

עמוד 6 מתוך 21

1.8

[illegible]

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	טלורי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
Mic_arc@017.net.il	02-6796640	052-2427754	02-6797744	גן הטכנולוגי, בנין 9, מלחה ירושלים	ג.מלצר, ג.אונר, א.כהן - אדריכלים	39839	52624780	ארי כהן	אדריכל	אדריכל
dotan_ku@netvision.net.il	03-5623856	050-5352773	03-5614421	עמית 23, תל אביב	דודן את קופרמן מודדים	359	077488580	מנחם קופרמן	מודד	מודד
ralo1@netvision.net.il	02-6731436	050-6356888	02-6716321	יד חרוצים 19, ירושלים	סילבן רטוביץ הנדסת תחבורה ונועשה בע"מ	10850	012681292	סילבן רטוביץ	יועץ תנועה	יועץ תנועה
katzir@ktb.co.il	03-7553100	054-4453756	03-7553111	דרך בן גוריון 2, רמת גן 52573	ברק פרידמן כהן ושות' - כלכלה ומקצועי בע"מ	341	0543470316	משה פרידמן	שומאי	שומאי
jimdd@netvision.net.il	02-6523963	054-5341513	02-6523963	שחר 1, ירושלים	ד"ר זיאן מארק דומר-דרור מחקרים וייעוץ באקולוגיה		317697795	ד"ר זיאן מארק דומר דרור	אקולוג	אקולוג

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מגרש 001	מורכב מתאי שטח C001, B001
מגרש 002	מורכב מתאי שטח B002, A002

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת 4 מבנים למגורים ושטחים נלווים לבניית 202 יח"ד חדשות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
- שינוי אזור מגורים 1 לשטח פתוח ציבורי, לשטח פתוח פרטי ולדרך חדשה.
 - שינוי שטח דרך, לשטח פתוח פרטי ולאזור מגורים ד'.
 - שינוי שטח לדרך ו/או טיפול נופי לאזור מגורים ד', לשטח פתוח ציבורי, לשטח דרך מוצעת, לשטח פתוח פרטי, לשטח למתקנים הנדסיים ולשטח למבני ומוסדות ציבור.
- ב. קביעת מגרשים למגורים להקמת 3 בנינים חדשים בשטח התכנית הכוללים 202 יח"ד.
- ג. קביעת השימושים המותרים בשטח למגורים ד', שפ"פ, שצ"פ, מתקנים הנדסיים, מבני ומוסדות ציבור, דרך מוצעת.
- ד. קביעת קווי בנין מירביים לכל אחד מן המגרשים המיועדים לבניה.
- ה. קביעת הוראות בגין בניינים וגדרות להריסה.
- ו. קביעת הוראות בדבר עצים לעקירה, העתקה ושימור.
- ז. קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש.
- ח. קביעת הוראות בדבר שלבי ביצוע.
- י. קביעת הוראות בדבר הוצאת היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סוג נתון כמותי	מצב מאושר	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	הערות
שטח התכנית – דונם	11.493	--	11.493	--
מגורים – מספר יח"ד	(1)	202+	202	(1) לא נקבע מספר יח"ד בתכנית שבתוקף
מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר	243	18,507+	18,750	
מבני ציבור	0	400+	400	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים					יעוד	תאי שטח
עצים לעקירה	עצים להעתקה	עצים לשימור	זיקת הנאה	איחוד וחלוקה	מגורים ד	001B, 002A, 003
104, 003, 001C, 001B, 204, 101	001C	003	002B	001B, 002A, 003	שטח פרטי פתוח	001C, 002B
				001C, 002B	שטח ציבורי פתוח	104, 102
				104, 102	מתקנים הנדסיים	300
				300	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	101
				101	דרך מוצעת	204, 203
				204, 203	דרך מאושרת	201, 200
				201, 200		

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ד

4.1.1 שימושים

א. מגורים.

4.1.2 הוראות

א. עיצוב אדריכלי

- הבניה במגרשים תבוצע ע"פ העקרונות המצויינים בנספח הבינוי המנחה.
- בתא שטח 003 יבנה בנין בן 6 קומות מעל מפלס 785.0 (צומת שדרות הרצל ורחוב החלוץ) וקומה אחת תחת מפלס זה.
- בתאי שטח 001B ו- 002A יבנו בניינים בני 18 קומות מעל הרחבה שבמפלס 794.0 ו- 2 קומות מגורים חלקיות מתחת לרחבה זו.
- יותרו מרפסות קונזוליות.
- מתחת לקומות הבנין העיקריות ייבנו קומות מחסנים וחניה.
- תכנית מירבית של המבנים בתאי שטח 001B ו- 002A (ללא מרפסות): 600 מ"ר.
- עיקר הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. יותר שימוש בחומרי גמר נוספים דוגמת זכוכית, מתכת ועץ בשיעור שלא יעלה על 50% משטח החזיתות.
- תותר הקמת מבנה שנאים בתחום תאי השטח. מיקום השנאים יתואם עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

ב. הוראות פיתוח

- השטחים הפנויים מבניה ומפיתוח שטח במגרש יגוננו.
- במקומות בהם תקבע נטיעת עצים בוגרים בתאום עם מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים,

06/09/2015

עמוד 10 מתוך 21

יישמר בית גידול בגובה שלא יפחת מ- 1.5 מ'.

ד. סטיה ניכרת

1. גובה הבניה המירבי (גובה תקרה עליונה) כמצוין בנספח הבינוי, למעט סטיה של עד 1.5 מ' ולמעט הקמת ארובה לסילוק גזים וריחות, הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.
2. קווי הבנין המפורטים בנפח הבינוי הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול תא השטח לבין קווי הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.
3. מספר הקומות המרבי המצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.
4. התכנית המירבית בתאי שטח 002A ו-001B הינה מחייבת ולא תגדל מ- 600 מ"ר (למעט מרפסות). הגדלת התכנית תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.

4.2 שטח פרטי פתוח

4.2.1 שימושים

א. עילי: גיטון, ריצוף ופיתוח וחניה לרכב חירום.

ב. תת קרקעי:

- בתא שטח 001C חניה לטובת המגורים שבתא שטח 001B.
- בתא שטח 002B חניה לטובת המגורים שבתא שטח 002A.

4.2.2 הוראות

א. הוראות פיתוח

1. הבינוי והפיתוח יהיו על פי נספח הבינוי ועל פי נספח החניה.
 2. פני השטח העליונים של השטח הפתוח הפרטי יהיו מרוצפים ומגוננים ויהיו פתוחים לשימוש הציבור. במידת הנדרש ייבנו בשטחים אלה אמצעים לשבירת רוחות. תרשם לעניין זה זיקת הנאה לציבור.
 3. תחזוקת השטחים הפתוחים הפרטיים תהא ע"י חברת אחזקה.
 4. תותר הקמת מבני שנאים בתחום כל אחד מתאי השטח.
- ג. זיקת הנאה
- תרשם זיקת הנאה הדדית בתא שטח B002 שתאפשר מעבר כלי רכב לצורך כניסה לחניה התת קרקעית המיועדת ליחידות שבתא שטח 0010B.
- ד. רכב חירום: השימוש בקטעי שפ"פ כחניה לרכב חירום תקפה אך ורק לשעת חירום, ולא כשימוש קבע.

4.3 שטח ציבורי פתוח

4.3.1 שימושים

א. עילי: גיטון, ריצוף ופיתוח.

ב. תת קרקעי: בתא שטח 104 חניה לטובת המגורים שבתא שטח 001B ותא שטח 003.

4.3.2 הוראות

א. הוראות פיתוח

השטח הפתוח הציבורי יפותח במבנה מדורג של טרסות בקירות תומכים ומסלעות. כל השטח הפתוח הציבורי יגונן. יחויבו נטיעות עצים בוגרים, הכל ע"פ הנחיות ואישור אגף שפ"ע בעיריה.

4.4 שטח למתקנים הנדסיים

4.4.1 שימושים

מבני טרנספורמציה, מבנה בזק וכן מבנה לתחנת מישרים לרקל"ה.

4.4.2 הוראות

קווי הבנין יהיו כמצוין בנספח הבינוי. המבנים ההנדסיים יוצנעו בשיפולים הטופוגרפיים של מדרון השטח וחזיתם תעוצב כקיר תומך.

4.5 דרך מוצעת

4.5.1 שימושים

- 4.5.2 הוראות
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל.
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל.

4.6 דרך מאושרת

- 4.6.1 שימושים
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל.
- 4.6.2 הוראות
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל.

4.7 מבנים ומוסדות ציבור

- 4.7.1 שימושים
שימושים לצרכי ציבור.
- 4.7.2 הוראות
עיצוב אדריכלי:
א.
1. הבניה במגרש תבוצע ע"פ העקרונות המצוינים בנספח הבינוי המנחה.
2. תותר בניה של עד 2 קומות מעל מפלס החצר, מתחת למפלס הכניסה תותר בנית קומת מחסנים וחניה. גגות המבנים יהיו נמוכים ממפלס דרך רופין. אין לפתוח פתחים לכיוון דרך רופין (למעט שרותים וממ"ד).
3. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
- ב. הוראות פיתוח:
1. השטחים הפנויים מבניה ומפיתוח שטח במגרש יגוננו.
2. יש לנטוע עצים ושיחים בצפיפות רבה בין המבנה לדרך רופין. למרות האמור לעיל, ניתן יהא לנקוט באמצעים אחרים על מנת לצמצם רעש וזיהום האוויר ובלבד שיהא זאת באישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
3. במקומות בהם תקבע נטיעת עצים בוגרים בתאום עם מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים, יישמר בית גידול בגובה שלא יפחת מ- 1.5 מ'.
ג. חניה
מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. החניה הנדרשת תהיה בתחום תא השטח.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יחיד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
אחורי	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מחנות לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					מחנות לכניסה הקובעת	מחנות לכניסה הקובעת	עיקרי שירות				עיקרי שירות
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	1	6	24	595	5,760	3,200	120	500	1,940	968	003	מגורים ד'
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	2	18	72	(1) 940	(1) 15,915	(3) 5,600	465	2,400	7,450	1,207	001B	מגורים ז'
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	-	-	-	(1)	(1)	(3)	--	-	-	485	001C	מגורים ז'
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	2	18	106	612 (1)	20,625 (1)	(2) 9,500	465	2,400	8,310	1,356	002A	מגורים ז'
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	-	-	-	(1)	(1)	(2)	-	-	-	2,010	002B	מגורים ז'
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	1	1	-	200	294	-	147	-	147	147	300	מתקנים הנדסיים
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	-	60	600	150	100	50	300	999	101	מבנים ומוסדות
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	457	102	צינור
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	110	103	שפ"פ
-	-	-	-	-	5	-	-	299	3830	3830	-	-	-	1279	104	שפ"פ

002A, 002B שטח תאי הכולל את תאי שטח 001C; 001B ולכל מגרש 002 (הכולל את תאי שטח 001C) ולכל מגרש 001 (הכולל את תאי שטח 001C)

הערות: (1) "אחוזי בניה כוללים" - י"סח"כ שטחי בניה" מתוכם בהתאם לכל שטח מגרש 001 (הכולל את תאי שטח 001B; 001C; 002A; 002B; 002C) ולא בהתייחס לכל תא שטח במגרש במגרש אלה.

(2) שטחי השרות המצויים מתחת למפלס כניסה קובעת הינם לכל מגרש 002 על כל תאי השטח שבו.

(3) שטחי השרות המצויים מתחת למפלס כניסה קובעת הינם לכל מגרש 001 על כל תאי השטח שבו.

(4) כמצויין בספח הבינוי.

(5) שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

(6) גובה מירבי זה הינו גובה של תקרה עליונה ממפלס כניסה. מעל גובה זה תותר הקמת מעקה תקני ובמקרה של הבניינים תגובות, אירוב לסילוק ריחות וגזים. גובה מירבי זה נמדד ממפלס הכניסה כמצוין בספח הבינוי.

(7) לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומות חניה תת קרקעית מעבר למפורט בספח הבניה בכפוף לתקן חניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה. אם תדרש תוספת קומות זו, יוגדלו שטחי השרות מתחת לכניסה קובעת המיועדים לחניה מעבר לכניסה קובעת.

06/09/2015

עמוד 13 מתוך 21

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין,
 או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

- השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

6.3 גריסת פסולת בנייה ופינויה

- באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה ותומרי חציבה באתר הבניה. שאריות הפסולת תפוננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם התכנית ועל חשבוננו.

6.4 שילוט

- לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ – 1980.

6.5 גדר/מבנה/מדרגות להריסה

- א. גדר/מבנה/מדרגות המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח הבינוי, מיועדים להריסה ויהרסו מכח היתר בניה או חפירה ע"י מגישי הבקשה להיתר, כל אחד בתחום מגרש/תא שטח לגביו מוגשת הבקשה להיתר.
 ב. הבנין הקיים על חלקה 3 בגוש 30147 ייהרס כתנאי למתן היתר לבנין שיוקם על מגרש 002.

6.6 שמירה על עצים בוגרים - עצים לעקירה/שימור/העתקה:

- א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
 ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
 ג. העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה.
 ד. פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול:
 א. נטיעת עצים חלופיים בגודל 9/11, גובה 4.5/ 5.5 מ', בפיקוח האגרונום.
 ב. על פי ערך חלופי
 ה. העצים המיועדים להעתקה יועתקו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם להנחת דעת פקיד היערות. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפול בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גננים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ויתוחזקו על ידי היזם.
 ו. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.

6.7 קולטי שמש על הגג

- א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. תותר העמדת קולטים (ללא דודים ניצבים) על התקרה העליונה של הבנין בלבד.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.8 מתקני תקשורת

- מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.9 אנרגיה

- א. מקור אנרגיה לתפעול המערכות השונות, למעט גנרטור חרום תקני, יהיה באמצעות חשמל ו/או גז בלבד.
- ב. יותר שימוש באנרגיה מתחדשת באישור המחלקה לאיכות הסביבה ומהנדס העיר. השטחים שידרשו לשם כיסוי והתקנת תאום פוטוולטיים (PV) לא ייחשבו במניין השטחים העיקריים.

6.10 תנאים למתן היתר בניה

- א. הגשת תכנית פיתוח ותשתיות בקני"מ 1:250 למלוא שלב הביצוע המפורט בסעיף 7.1 להלן לגבי מבוקשת הבקשה להיתר ואישורה ע"י מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תהיה בהתאם לעקרונות נספח הבינוי בתכנית ותכלול:
 - תכנון מפורט של מערכות התשתית כגון דרכים, חשמל, תקשורת, ניקוז, ביוב, מים.
 - תכנון מפורט של פיתוח שטח לרבות: העמדת בניינים, מפלסי דרכים וחנייה, מפלסי כניסה, ציון קירות תומכים, חתכים, חזיתות, עקרונות פיתוח לשטחים הציבוריים הפתוחים ולשטחים הפרטיים הפתוחים, רחבות כבוי אש, שבילים להולכי רגל והתחברות מהשכונה לרחוב הרצל ולהיפך, לרבות גישה רגלית לשטח המיועד למבני ציבור.
- ב. תנאי ביצוע העבודות בתחום מגרשים ותאי שטח חדשים והתחברותם לדרכים קיימות יקבעו ע"י מחלקת הדרכים לעת מתן היתר בניה בשטחי מגרשים ותאי שטח חדשים אלה.
- ג. תנאי מתן היתר בניה בכל אחד מהמגרשים/תאי שטח ותאי השטח המיועדים לבניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרונות המיגון בשטח.
- ד. תנאי למתן היתר בניה בכל אחד מהמגרשים/תאי שטח לבניה הוא תיאום עם מחלקת התברואה בדבר פתרון האיסוף והפינוי של האשפה מהשטח.
- ה. תנאי למתן היתר בניה לרבות חפירה בסמוך למגרש חדש מס' 002 הוא תיאום עם חברת החשמל ועם זכיין הרכבת הקלה.
- ו. תנאי למתן היתר בניה וחפירה בשטח הוא תיאום עם רשות העתיקות. מודגש בזאת כי במידה ותוך כדי חפירה בשטח יתגלו עתיקות יש לפעול כמתחייב מסעיף 6 לחוק העתיקות תשל"ח 1978.
- ז. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מחלקת המים בדבר חיבור הבנין המוצע למערכת הביוב העירונית הקיימת ברחוב החלוץ וברחוב חזון ציון.
- ח. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מחלקת המים בדבר חיבור הבנין המוצע למערכת המים העירונית תוך קבלת אישור ממחלקת המים על תכנית האינסטלציה. מיקום חיבורי המים וקביעת חיבורי המים וקביעת הצורך בהקטנת והגברת הלחץ.
- ט. תנאי למתן היתר בניה היא תיאום עם המחלקה לשירותי כבאות.

י. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש/תא שטח הוא בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה לרבות לענין הכללת פתרונות לצמצום מטרדי רוחות לבניינים הגבוהים. לצורך הקמתם תותר חריגה סבירה האמצעים למיתון השפעות הרוח לא ייחשבו כשטחים עיקריים. באישור מהנדס העיר. האלמנטים שייקבעו יופיעו באופן מפורט בהיתרי הבניה לבתי המגורים ולמרחב הציבורי. דו"ח הבדיקה יובא לבדיקה ולאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והחלטותיה יוטמעו בהיתר הבניה.

יא. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 001B ו-002A יהיה בדיקת המבנים במודל ממוחשב ייעודי אשר הינו בעל יכולת מוכחת להציג את אמצעים מפורטים אדריכליים ואחרים (מיקום מדויק, מידות, חומר, מידת האטימות של החומר וכדומה) למיתון השפעות הרוח. בהעדר מודל שכזה, יחויב שימוש מנהרת רוח. החלטה בקשר לסוג המודל והתאמת יכולתו להצגת הפתרונות הנדרשים, תקבע בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

יב. מיקום פתחי פליטה אוורור החניונים יהיה מעל גג המבנה הסמוך הגבוה ביותר. במידה ויאושרו על ידי המחלקה לאיכות הסביבה פתחי אוורור בתחום הפיתוח הנופי, גובה המפלס התחתון של פתח הפליטה לא יפחת גובה של 4 מ' ביחס לפני הקרקע/מעבר הולכי רגל הסופית בסביבה. מיקום הפתחים לא יהיה בסמוך לבתי המגורים הקיימים ו/או המתוכננים. ניתן יהיה לשלב ולהצניע את פתח הפליטה בתוך פסל סביבתי ו/או דומה למניעת מפגע נופי, הכל בתיאום ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה.

יג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת חוות דעת אקוסטית לקביעה מפורטת של כל האמצעים הנדרשים למניעת מטרדי רעש בשטחים הציבוריים, במבני מוסדות הציבור לחינוך, בדירות המגורים המתוכננות, מכל מקורות הרעש האפשריים לרבות מהדרכים הקיימות והמתוכננות, מהמערכות אלקטרומכאניות הקיימות והמתוכננות ועוד, להוכחת עמידה בתקנות למניעת מפגעים. האמצעים המפורטים יוטמעו בתכניות להיתר הבניה. חוות הדעת והתכניות להיתר יוגשו לבדיקה ולאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

יד. להבטחה מפני חשיפת דיירי המגורים בשטח התכנית לרעש מתנועת כלי-רכב, יבוצע בכל דירות המגורים מיגון אקוסטי דירתי דוגמת התקנת מזגן + זגוגית מסוג "זגוגית בידודית" ו/או ש"ע, הכל בהתאם לנספח אקוסטי שיוכן כתנאי למתן היתר בניה.

טו. תנאי למתן היתר בניה לבנין במגרש 002 יהיה חישוב מצרפי של סה"כ הקרינה מתחנת המיישרים של רקלי"ה הסמוכה למגרש ומחדר שנאים בתא שטח 300.

טז. תנאי למתן היתר בניה הכולל חדרי שנאים ומתקני חשמל אחרים או למבנה מגורים הסמוך לחדר שנאים קיים או מתוכנן, יהיה הצגת סקר בטיחות מקדים לעניין רמות הקרינה החזויות והאמצעים הנדרשים לשם עמידה בספי החשיפה המומלצים המשרד להגנת הסביבה ו/או בתקנות חוק הקרינה הבלתי מייננת – 2006. הסקר יציג בקווים שווי ערך את רמות השדות האלקטרומגנטיים סביב כל חדר שנאים ומתקן חשמל עד לערך של 2 מיליגאוס. במידה ויקבע בסקר הצורך באמצעי מיגון, הסקר יוגש לבדיקה ולאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריה. כל סוג של בניה בשטח המצויין בנספח הבנוי כ"שטח בו אסורה שהיה רצופה של בני-אדם מעל 12 שעות" מותנה באישור המחלקה לאיכות הסביבה לסקר זה.

יז. תנאי למתן היתר בניה לחדרי שנאים (כולל מגרש 300) ומתקני חשמל אחרים יהיה הצגת היתר הקמה יעודי לכל חדר שנאים ומתקן חשמל בפני המחלקה לאיכות הסביבה.

יח. תנאי למתן היתר בניה לבנין שבמגרש 002 הינו הריסת המבנה הקיים על חלקה 3, גוש 30147. תנאי זה הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.

יט. תנאי להיתר בניה למבנה בתא שטח 002A יהא הגשת נספח פיתוח לתא שטח 102 לאישור מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים. נספח הפיתוח יכלול מפלסי פיתוח, קירות תומכים, סימון נטיעות, צמחיה, שבילים להולכי רגל לרבות חיבורים מהשכונה לרחוב הרצל וגישה רגלית לתא שטח 101.

כ. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום מול המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לנקיטת האמצעים לשמירה ולצמצום מפגעים במהלך עבודות הבניה.

כא. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תוכנית פיתוח לאישור מחלקת גנות הכוללת: מיקום העצים לשימור; ערוגות/ הגנות לעצים המיועדים לשימור; מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התוכנית והבטחת קיומם; פיצוי נופי ושתילה חלופית.

כב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גנות כפי שייקבע לעת היתר הבניה עבור: שימור העצים; העתקות עצים לפי מפרט מקצועי; ביצוע הפיצוי הנופי; ביצוע השתילות החלופיות.

כג. תנאי לאישור התוכנית ולמתן היתר בניה יהיה ביצוע סקר עצים ונספח עצים מפורט וכן העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגנות ויבטיח: שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת עבודות; העתקות העצים לפי מפרט מקצועי; נטיעות העצים החלופיים.

כד. תנאי למתן היתר בניה ראשון בפרויקט יהיה נטיעת עצים, על פי תוכניות מאושרות במחלקת גנות ועל פי גודל הפיצוי הנופי.

כה. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.

כו. תנאי להוצאת היתר בניה במגרשים 001, 002 יהא הגשת נספח פיתוח המציג את פיתוח שטחי השפ"פ והשצ"פ, לרבות שבילים להולכי רגל וחיבורים מהשכונה לרח' הרצל ולהיפך, לרבות אפשרות לגישה רגלית למגרש 101 מבני ציבור.

6.12 תנאים למתן היתר אכלוס

א. תנאי לאיכלוס הבנין במגרש 003 יהיה הרחבת רחוב החלוץ כמוצע בנספח התנועה.

ב. תנאי לאיכלוס הבניינים במגרשים 002A ו- 101 הוא סלילת הדרך הציבורית במגרשים 203 ו- 204 וחיבורה לרחוב וולפסון.

ג. תנאי לאיכלוס בנייני המגורים שבתכנית הינו הוכחת יישום האמצעים שנקבעו למניעת מטרדי רעש. (ראה סעיף יד' לעיל).

ד. תנאי לאיכלוס הינו התקנת האמצעים הנדרשים, במידה ויתגלה הצורך בכך, המצויינים בסעיף 6.11, סעיף קטן י"ז.

ה. תנאי לאכלוס המבנה בתא שטח 002A יהא השלמת ביצוע של תא שטח 102.

ו. תנאי למתן היתר איכלוס הינו בדיקת העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת ההשקיה על ידי נציג מחלקת גנות.

6.13 החדרת מי נגר ונקז לתת הקרקע

במתחמים הבנויים, לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע. לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי, בין היתר באמצעים המפורטים להלן:

1. ביצוע שטחים מגוונים בכל מבן במירב האפשרי.
2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.
3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.
4. תכנון שטחי מגוונים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים).

5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינן מונמך.

6.14 איחוד וחלוקה

- א. התכנית כוללת הוראות איתוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.
- ב. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
- ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- ד. השתתפות בהוצאות –
 1. כל הוצאות עריכת התכנית, לרבות שמאים, מודדים, אדריכלים, יועצים מקצועיים, רישומים וכו' יחולו על בעלי הזכויות בתחום התכנית וישולמו על ידם על פי חלקם היחסי כמפורט בטבלאות האיוון, בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.
 2. חלוקת ההוצאות תבוצע על ידי הוועדה המקומית ותשלומן יהיה תנאי לקבלת היתר בניה ואו להעברת זכויות חכירה. על ההוצאות כאמור יחולו הוראות סעיף 265א' לחוק התכנון והבניה.
 3. שילם בעל זכויות הוצאות מעבר לחלקו היחסי – יזכה על ידי הוועדה המקומית באגרות והיטלי פיתוח בסכום העודף.

6.15 חניה

1. תקן החניה למגורים ד':
 - ליחיד בשטח עיקרי עד 84 מ"ר : 1 חניות לדירה
 - ליחיד בשטח עיקרי עד 120 מ"ר : 1.5 חניות לדירה
 - ליחיד בשטח עיקרי של למעלה מ-120 מ"ר : 2 חניות לדירה.
2. מספר החניות ייקבע ע"פ התקן שבסעיף 1 שלעיל ובהתאם למספר הדירות שיתוכננו לעת מתן ההיתר. החניה הנדרשת תהא בתחומי המגרש.
3. פתרונות החניה יהיו על פי המפורט:
 - החניה עבור יחידות הדיור בתא שטח 001B תהיה בתחום תא בשטח, בתחום השפ"פ שבתא שטח 001C ובתחום השפ"פ שבתא שטח 104 (כאמור בסעיף 4.4.2 (ב)).
 - החניה עבור יחידות הדיור שבתא שטח 002A תהיה בתחום תא השטח ובתחום השפ"פ שבתא שטח 002B.
 - החניה עבור יחידות הדיור שבתא שטח 003 תהיה בתחום תא השטח ובתחום השפ"פ שבתא שטח 104 (כאמור בסעיף 4.4.2 (ב)).
4. תירשם זיקת הנאה הדדית אשר תאפשר מעבר כלי רכב ע"י חיבור במפלס החניה בין מגרש 001 ו-002.
5. לא יתאפשר חיבור בחניונים למגרש 001 ותא שטח 003 (הנמצאים בחלקם מתחת לשפ"פ בתא שטח 104). הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.
6. במידה והבניינים במגרשים 002 ו-001 לא ייבנו בהינף אחד, תותר הקמת הכניסה לחניון (בתחום הכולל זיקת הנאה) עבור מגרש 001 בתחום מגרש 002.
7. תנאי מוקדם לקבלת היתר בניה להקמת החניון הפרטי ליחידות הדיור שבתא שטח 001B ובתא שטח 003, הוא חתימת הסכם בין בעלי הזכויות בתאי השטח ובין עיריית ירושלים להחכרת שטח החניון, לרבות דרכי הגישה אליו.
8. מעל גגות החניונים התת-קרקעיים יישמרו בתי גידול בגובה שלא יפחת מ-0.6 מ'. במקומות בהם תקבע נטיעת עצים בוגרים בתאום עם מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים, יישמר בית גידול בגובה שלא יפחת מ-1.5 מ'.
9. ניתן יהיה להתקין מעלית רכב ואו מכפילי חניה או כל פתרון אחר בהתאם לתקן הישראלי בלבד.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לי"ר	גמר פיתוח תא שטח 200 ו-201.	תנאי למתן היתר איכלוס לתא שטח 003
לי"ר	גמר פיתוח תא שטח 001C.	תנאי למתן היתר איכלוס לתא שטח 001B
לי"ר	גמר בניה ופיתוח בתא שטח 104	תנאי למתן היתר איכלוס לתא שטח 003, ומגרש 001, והכל באופן יחסי ובהתאמה לשידוך החניון התת קרקעי בתא שטח 104
לי"ר	גמר פיתוח תא שטח 002B, 203 ו-204.	תנאי למתן היתר איכלוס לתא שטח 002A
לי"ר	ביצוע הבניה והפיתוח בתאי שטח 101, 300, 102	תנאי לקבלת טופס 4 למבנה שבתא שטח 002A.

7.2 מימוש התכנית

תוקף התכנית ייקבע למשך 7 שנים מיום כניסת התכנית לתוקפה, וזאת בתנאי שיוצא היתר בניה מכוחה במהלך תקופה זו. לעניין זה, היתר החפירה ייכלל כחלק מהיתר הבניה, ולא ניתן יהיה להוציאו בנפרד. במידה ולא יוצא היתר בניה כאמור, יפוג תוקף תכנית זו ועל השטח יחול המצב הסטטוטורי המאושר בו ערב אישורה של תכנית זו. במידה ויצא היתר בניה/ חפירה, ויפוג תוקפו בשל אי ממושו, יפקע אף אז תוקפה של תוכנית זו.

ההוראות הקבועות בסעיף זה לעניין פקיעת תוקף התכנית הינן מחייבות וכל סטיה מהן תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ה-2002.

8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	ועדה מחוזית

8.2 חתימות

הממונה על הכנסת המזרחית
הממונה על הכנסת המזרחית
הממונה על הכנסת המזרחית

נספח ג'



תמצית החלטה בדבר עדכון מדיניות הבינוי לאורך צירי רק"ל

מיום 08.04.19 ובהתאם להבהרה מיום 15.07.19

(ההחלטה המלאה מצויה באתר האינטרנט של מנהל התכנון)

1. גובה ונפח הבינוי יקבע כדלקמן:

גודל מגרש	עד 1.5 דונם מדיניות נפחית	מעל 1.5 דונם	מעל 1.5 דונם על קו רכס
גובה	עד 10 קומות	עד 18 קומות	עד 30 קומות
קווי בניין	0 קדמי כלפי ציר הרק"ל 0-3 קדמי כלפי רחוב ניצב לציר הרק"ל 3 צדדי 5 אחורי	לפי תכנית מפורטת	לפי תכנית מפורטת
תכנית	עד השטח הכלוא בקווי הבניין	שטח קומה טיפוסית מגדל עד 600 מ"ר	שטח קומה טיפוסית מגדל עד 600 מ"ר *ראה הערה בסעיף 19.6
אחוזי בניה	בהתאם לנפח הבינוי המתקבל. בכל תכנית תקבע חלוקה לשטח עיקרי ושטחי שירות בהתאם למאפייני הבינוי המוצע.	עד 720%	עד 1200% לאחר הפקעה של 40% משטח המגרש עבור צרכי ציבור

בינוי:

- בכל תכנית תשאף הוועדה לשלב מעברים להולכי רגל בין ציר הרק"ל אל תוך השכונה בהתחשב במיקומו של המגרש ובאופן העמדת הבינוי. שילוב זה יעשה באמצעות הפקעה או איחוד וחלוקה, ובמקרים בהם הדבר לא אפשרי, על ידי קביעת זיקת הנאה בתחום המגרש. זאת על מנת להגדיל את הנגישות מכיוון השכונה אל צירי הרק"ל ובדגש על מעברים הסמוכים לתחנות.
- ככל הנדרש יכללו המעברים שילוב של אמצעים מכניים כדוגמת דרגנועים, מסועים וכו' וזאת על מנת להקל על נגישות הולכי הרגל מן השכונות ואל ציר הרק"ל ובדגש אל התחנות לאורכו.
- במתחמים בהם קיימים מעברים להולכי רגל כאמור, בייעוד ציבורי או בייעוד פרטי, הוועדה תשקול את שימור המעברים, הרחבתם וחיזוקם.
- מפת הרקע המצורפת למדיניות זו תכלול גם סימון של איתור מעברים חדשים מומלצים או מעברים קיימים בעלי חשיבות, וזאת בהתאם להערות המנהלים הקהילתיים.
- מבנים חדשים לאורך הציר יחויבו ביצירת כניסה להולכי רגל מכיוון ציר הרק"ל. תתאפשר הסדרת כניסות מכיוונים נוספים.

7. להבטחת איכות קומת הקרקע בתכנית ומפגש הבינוי עם הרחוב, תכלול כל תכנית נספח בינוי ובו פירוט של הבינוי המוצע בקומת הקרקע, ובכלל זאת ציון שטחי ומפלסי פיתוח, מיקום מבואת הכניסה למבנה, מיקום שטחי המסחר/תעסוקה/שטח ציבורי, ציון מפלסי חנויות בהתאמה למפלס הרחוב, מיקום הכניסה לחניון ומיקום השטחים הטכניים.
8. במגרשים ששטחם עד 1.5 דונם
- 8.1. יותר קו בניין צדדי 0, בכפוף להסכמת בעלי הזכויות בחלקה הסמוכה שאליה מבוקש קו בניין צדדי 0.
- 8.2. במגרשים בעלי תצורה מלבנית מובהקת (כדוגמת חלקות חקלאיות במקור), אשר רוחב החלקה מהצד האחד מצרני לציר הרק"ל ומהצד השני מצרני לרחוב בשכונה, תשקול הוועדה חלוקת הבינוי לשני מבנים, כאשר על המבנה הקרוב לשכונה תחול מגבלת הגובה בהתאם לתכנית האב של השכונה.
- 8.3. בכל תכנית יבחן שילוב מרפסות פנימיות (היינו מרפסות מקורות שאינן בולטות מעבר למישור החזית) בחזית הפונה לרק"ל.
- 8.4. במגרשים בהם מפלס המגרש בחלק האחורי נמוך ממפלס המגרש כלפי ציר הרק"ל ("מגרש יורד") ייוספו הקומות הנמוכות ממפלס הרק"ל לנפח הבינוי האפשרי בחלקה.
9. במגרשים ששטחם מעל 1.5 דונם
- 9.1. בכל תכנית שתוגש בהתאם למדיניות, תיבחן גם חלופה הכוללת בנייה מרקמית וכן חלופה המשלבת בניה מרקמית ובניה גבוהה, ככל שחלופות אלו אפשריות.
- 9.2. גובה הבינוי יישקל גם בהתייחס למאפייני האוכלוסייה בשכונה.
- 9.3. בתכנית הכוללת מספר מבנים, זכויות הבניה יחושבו מכלל שטח המגרש, ולא על בסיס חלוקת שטח התכנית למגרשים בהתאם למספר המבנים המוצעים בה.
- 9.4. בכל תכנית תישקל חובת הקמת קומות/קומות מסד רחב לטובת יצירת ממשק פעיל לאורך הרחוב, בדגש על שימושים מעורבים ושילוב שימושים ציבוריים ו/או מסחריים בקומות הראשונות. קביעת גובה וקווי הבניין של קומות המסד תיעשה על בסיס ראייה כוללת של הרחוב. מאפייני הבינוי של קומות המסד ייקבעו בכפוף לבחינת חזית רחוב וחזית אורך ורוחב מקצה רחוב ועד קצהו וכן בהתייחס לחו"ד מהנדס העיר / אדריכל העיר.
- 9.5. בכל תכנית יישקל קו בנין 0 לכיוון הרק"ל במידה והשימוש הוא מסחרי או ציבורי.
- 9.6. הוועדה תשקול הגדלת שטח קומה טיפוסית של בניינים מעל 18 קומות (כ-30 קומות) ככל שיוכח שניתן לממש את זכויות הבניה במגרש באופן מיטבי תוך הגדלת שטח הקומה ומשיקולים של הגדלת מספר יח"ד בכל קומה. במבנים שאינם למגורים, תשקול הוועדה הגדלת שטח הקומה משיקולים של ישימות השימושים המבוקשים בשטח הקומה הנתון. הגדלת שטח הקומה כאמור תיבחן גם בהתייחס למופע האדריכלי המוצע של המבנה.
- 9.7. ככל שתצורת הבינוי המוצעת במגרש תאפשר זאת הוועדה תשקול שילוב ארקדה בחזית הפונה לרק"ל וזאת לצורך יצירת מרחב מוצל ונות אקלימית לאורך הרחוב. בהוראות

התכנית יקבעו הוראות להבטחת איכות חלל הארקדה על בסיס הנחיות מרחביות ותיאסר סגירתה בכל צורה ואופן.

9.8. במגרשים ברחוב בר לב ומגרשי מעונות האוניברסיטה העברית בהר הצופים המצויים בשולי תחום אגן העיר העתיקה בהתאם לסימון בתכנית מתאר 2000 תכלול תכנית מפורטת בחינה של ניצפות הבינוי.

קווי הבניין:

10. קו הבניין הקדמי כלפי ציר הרק"ל יקבע תוך הבטחת מדרכה ברוחב של לפחות 3.5 מטרים בקטע המשיק לחלקה. ככל שנדרשת הרחבת זכות הדרך לצורך זה על חשבון מגרש המגורים יעשה הדבר באמצעות הפקעה או הוראות לאיחוד וחלוקה, וככל שהדבר אינו אפשרי, על ידי קביעת זיקת הנאה בתחום מגרש המגורים בהתאם לשיקול דעת הוועדה.
11. על מנת להבטיח מרחב שימוש ראוי להולכי הרגל לאורך המדרכות ייקבע בכל תכנית יחס של "החלפה" לתכנית 8593 "תנאים להצבת פרגודים לבתי אוכל" וייקבע כי לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יוותר רוחב מדרכה מיזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.

שימושים:

12. בכל תכנית תיערך בחינה של צרכי הציבור הנדרשים בהתחשב בתוספת הזכויות המוצעת בתכנית לשם מתן מענה ציבורי בתחומה בהתאם לצרכים. בהתאם לצורך תיבחן הפרשה לצרכי ציבור אשר יכולה להשתרע על יותר מקומה אחת בכפוף לבחינה בתכנית מפורטת.
13. בכל תכנית תשקול הוועדה שילוב דיור מוגן, מעונות סטודנטים, שטח מלונאי ושטחי תעסוקה.
14. שטחים עבור הפרשה מבונה לצרכי ציבור יהיו בנוסף לשטחים מכוח המדיניות ולא יבואו במניין השימושים הנדרשים שאינם למגורים בהתאם למדיניות. הוראה זו אינה מתייחסת למגרשים הקטנים מ-1.5 דונם, מאחר שהמדיניות המוצעת מציעה בהם בינוי נפחי.
15. בכל תכנית יקבע כי לפחות 20% מיח"ד יהיו קטנות אשר שטחן לא יעלה על 80 מ"ר.
16. השימושים בקומת הקרקע כלפי ציר הרק"ל יהיו למסחר/תעסוקה/שימושים ציבוריים ומבואות. לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לציר הרק"ל.
17. בשל מרכזיותם ונגישותם של המגרשים לאורך צירי הרק"ל תתאפשר המרת שטחי מגורים לשטחים למשרדים בהיקף שיקבע על ידי הוועדה בכל תכנית.
18. הוועדה תשקול האפשרות להפנות את שימושי המסחר/תעסוקה/שימושים ציבוריים גם כלפי פנים השכונה.
19. בקביעת השימושים בקומת הקרקע הוועדה תשקול גם התייחסות למיקום ציר הרק"ל ביחס לגבולות השכונה ולרחובות הראשיים בה.

20. כל תכנית תכלול הוראות בדבר הגבלת גודל חנויות והגבלת רוחב חזית מרבי של חנות, וזאת על מנת להבטיח את האופי השכונתי של המסחר וכן את אופייה הפעיל והמגוון של החזית.
21. בכל תכנית תיבחן האפשרות להציע שטח ציבורי במפלס הרחוב כדוגמת כיכר, גינה ציבורית, שטח בזיקת הנאה במקום או בנוסף להפרשה מבונה לצרכי ציבור.
22. בכל תכנית תשקול הוועדה אפשרות לקבוע שטח פתוח או בנוי אשר יהיה מיועד לשימוש כל דיירי המבנה ולא יוצמד לדירה כלשהי. ניתן יהיה להשתמש לצורך זה בשטחים מבונים בבניין כגון קומת ביניים ושימוש בשטח הגג כחזית חמישית (גג ירוק) בכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין זה. כן ייקבעו בכל תכנית שטחים מזעריים למבואות כניסה, חדרי עגלות וכו'.
23. במקרים בהם יוכח באופן ייחודי כי נדרשת הפרשה מבונה לצרכי ציבור בהיקף משמעותי ביותר, שהנו שווה ערך להפרשת קרקע לצרכי ציבור, כדוגמת בית ספר, וכן במידה ויוכח כי הפרשה מבונה משמעותית כאמור הנה אפשרית, ניתן יהיה לשלב בבינוי הפרשה מבונה במקום הפרשת קרקע לצרכי ציבור.
24. במגרשים ששטחם מעל 1.5 דונם, 25% לפחות משטחי הבנייה מעל לקרקע בכל מתחם (ולא בהכרח מכל בניין) יהיו עבור שימושים שאינם למגורים כדוגמת תעסוקה משרדים, מלונאות, דיור מוגן, מעונות.
25. במגרשים ששטחם מעל 1.5 דונם בתחום המע"ר, בשל חשיבות חיזוק המע"ר תשאף הוועדה לחלוקת השטחים בין שטחי המגורים לבין שטחי התעסוקה בחלוקה שעולה על 50% לטובת התעסוקה. כמו כן תינתן עדיפות לשטחי תעסוקה על פני סוגים אחרים של עירוב שימוש בהתאם לתכנית מתאר 2000. יחד עם זאת קובעת הוועדה כי כל תכנית תבחן לגופה.
26. זכויות הבניה /שטחי הבניה כוללים את כל השטחים המרבים לרבות שטחי מרפסות מקורות.
27. לא יותר ניווד זכויות משטחים שאינם למגורים לשטחים למגורים וייקבע בהוראות התכניות כי סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.

תחולה ומפת הרקע:

28. מטרת מדיניות זו היא לעודד התחדשות עירונית ויצירת מרחב ציבורי ראוי לאורך צירי הרק"ל תוך מתן מענה לצרכים פרוגרמטיים ויצירת חזית עירונית פעילה. לפיכך מדיניות זו מכוונת להריסת המבנים הקיימים ובניית חדשים תחתם. עם זאת, תשקול הוועדה החלת המדיניות גם במקרים של הרחבות ותוספות למבנה בכפוף ליישום המדיניות בדבר שילוב חזית מסחרית/תעסוקה וצרכי ציבור במבנה, הרחבת מדרכה, יצירת מעברים לציר הרק"ל וכו' ובתוך התחשבות במצבו של המבנה הקיים ובשיקולים הנדסיים, אדריכליים, שימוריים וכו'.
29. תחולת המדיניות תהא במגרשים מצרניים לציר הרק"ל ובהתאם למפה המצורפת להחלטה זו כדלהלן (להלן "מפת הרקע"):
- 29.1. סימון בצבע ירוק בהיר - תכנית האב גוברת: בקטעים אלה לא תחול מדיניות הרק"ל אלא הוראות תכנית האב או המדיניות החלה על האזור.

- 29.2. סימון בצבע ורוד - מדיניות רק"ל נפחית: בקטעים אלה תחול המדיניות הנפחית עד 10 קומות. בשיקול דעת הוועדה יותר איחוד חלקות בקטעים אלה במקרים בהם צורת החלקות אינה מיטבית וזאת על מנת להסדיר תכנון מיטבי תוך שמירה על קצב בינוי התואם את קצב הבינוי בשכונה או ברחוב.
- 29.3. סימון בצבע אדום - מדיניות רק"ל נפחית + מגדלים: בקטעים אלה תחול מדיניות הרק"ל במלואה. יותר איחוד חלקות ליצירת מתחמים המתאימים לבניה גבוהה.
- 29.4. סימון בצבע ירוק כהה - מקטעים בהם נערכת בחינה תכנונית ואשר טרם נקבעה מדיניות ביחס להם.
30. הוועדה תשקול החלת המדיניות גם במקרים בהם המגרש המיועד לפיתוח אינו מצרני לציר הרק"ל, כאשר בין המגרש ובין ציר הרק"ל קיים מגרש המיועד לייעוד ציבורי (כגון: שצ"פ, מוסדות ציבור, דרך, פיתוח נופי). ניתן לשקול אפשרות זו גם במתכונת של תכנית המציעה "הצרחת" של מגרשים.
31. הוועדה תשקול החלת המדיניות גם בהתייחס למגרשים שאינם מצרניים לציר הרק"ל בפינות רחובות וצמתים לאורך הרק"ל ולחילופין בכפוף ליצירת פתרונות הקשורים בהפרשה לצרכי ציבור, חניה, מעברים וחיבורים של הולכי רגל לשכונות. אפשרות זו תבחן באופן מיוחד במגרשים הסמוכים לתחנות הרק"ל.
32. מפת הרקע תעודכן כדלקמן:
- 32.1. המפה תכלול גם רחובות וציון שמות הרחובות וכן ציון קווי הרכס.
- 32.2.
- 32.3.
- 32.4. דרך חברון - על הדופן המזרחית של דרך חברון בתחום תכנית האב לשכונת ארנונה תחול מדיניות תכנית האב ארנונה המגדירה דופן זו להתחדשות עירונית יחד עם מדיניות רק"ל נפחית.
- 32.5. רחוב יפו ממתחם בנין ומערבה - מדיניות רק"ל נפחית + מגדלים. יובהר כי ביחס לקטע רחוב יפו ממתחם בנין ומערבה עד רחוב הטורים, מאחר ומרבית קטעי הרחוב האמור מאופיינת בבינוי היסטורי, הדרך הראויה למימוש המדיניות בקטעים אלו לבחינת הוועדה תהיה באמצעות שמירה ככל הניתן על הבינוי הקיים והראוי לשימור במצבו הנוכחי, תוך מימוש הזכויות בבינוי מגדלי נקודתי בפינות רחובות או בעומק החלקה וכו'.
- 32.6. רחוב המלך ג'ורג' מצומת האיקסים ודרומה - מדיניות רק"ל נפחית + מגדלים.
- 32.7. עמק רפאים - לסמן התוואי המאושר של הרק"ל ולסמן כתכנית אב גוברת למעט המגרשים המצרניים לצומת עמק רפאים/אלעזר המודעי/פייר קניג.
- 32.8. דב יוסף - יש לעדכן למדיניות רק"ל נפחית בדופן הדרומית בקטע שבין צומת רחוב אל-תוחיד ועד לרחוב הרוזמרין.

32.9. פייר קניג – מצומות עמק רפאים ועד רחוב רבקה מדינות רק"ל נפחית+מגדלים. מעבר

לזאת לפי מדיניות תכנית האב.

32.10. רחוב רבקה – גדה צפונית לפי מדיניות רק"ל+מגדלים, גדה דרומית לפי תכנית אב.

32.11. מתחם התחנה – לפי תכנית אב

32.12. כביש הברך עד לצומת אורנים - מדיניות רק"ל נפחית + מגדלים.

32.13. קריית משה - מדיניות רק"ל נפחית + מגדלים

32.14. אזה"ת גבעת שאול – תכנית אב גוברת

32.15. יש להסיר את סימון המדיניות מתוואי הדרך היורדת לעין כרם ומן החלק הנושק להר הרצל.

חניה:

33. ככל שניתן, תתאפשר כניסה לחניונים מכיוון ציר הרק"ל בכפוף לאישור ותיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה.

34. בכל תכנית תשקול הוועדה את הנושאים הבאים:

34.1. צמצום תקן החניה למגורים, ובכל מקרה, לא יותר תקן חניה העולה על 1.5 חניות ליח"ד ללא תלות בגודלה. צמצום התקן יעשה בהתייחס גם לאופי השכונה, האוכלוסייה ודפוסי השימוש ברכב הפרטי.

34.2. מתן פטור מחובת אספקת מקומות חניה עבור דירות בגודל עד 45 מ"ר. עם זאת, פטור ליח"ד קטנות יינתן לכל היותר ל- 80% מיח"ד הקטנות בכל מגרש, או בממוצע מתחמי אם במתחם קיימים מספר מגרשים בהם יח"ד קטנות מ-45 מ"ר. במקרה של הקטנת תקן החניה מתחת לחניה אחת לכל יח"ד, יותר להצמיד 60% מהחניות לכל היותר.

34.3. שיתוף חניונים בין מגרשים שכנים לצורך יעול תפעול החניון ועל מנת להימנע מריבוי כניסות רכב מציר הרק"ל.

34.4. חיוב שימוש בחניון אוטומטי או אמצעים טכניים אחרים במגרשים שגודלם או תצורת המגרש אינה מאפשרת יצירת חניון סטנדרטי.

34.5. תוספת בניה על בניינים קיימים בהם קיימת חניה תת קרקעית, לא תחייב הוספת חניה, גם אם תקן החניה הממוצע של הבינוי הקיים והבינוי המוצע יהיה קטן מהתקן הקיים. עם זאת, במקרים מסוימים, ובהתבסס על שיקולי תכנון ותחבורה במגרש עצמו ובסביבתו, יהיה בסמכות הוועדה לדרוש הסדרת חניה עפ"י התקן, זאת באמצעות מתקני חניה מכניים, או פתרונות אחרים בתחום המגרש.

34.6. החלת תקן חניה מקל גם על המגרשים בשורה שניה ביחס לרחוב בו מצוי ציר הרק"ל.

34.7. תקן החניה לאופניים ואופנועים יהיה לפי תקן החניה הארצי.

34.8. מספר מקומות החניה לנכים יהיה בנוסף לחניות שבתקן, ויחושב לפי תקן החניה למצב ללא מתע"ן.



35. בהקשר זה הוועדה קוראת לעיריית ירושלים לפעול לקידום ויישום מדיניות מנגנון קרן תניה.

שונות:

36. יובהר כי הבינוי בהתאם למדיניות זו, לרבות היקף הזכויות המרבי, נתון לשיקול דעת הוועדה, בהתייחס למאפיינים הייחודיים של כל מגרש והבינוי הקיים בו (במקרה שלא מדובר בתכנית המציעה הריסה ובניה מחדש).
37. בכל תכנית תקבע הוראה בדבר פקיעת תוקף התכנית בהתאם לגודל ומורכבות התכנית. זאת, על מנת לקדם את מימוש התכנית, את פיתוח המרחב הציבורי וחידוש הרחוב.
38. במגרשים הכוללים מבנה לשימור או עצים לשימור תשקול הוועדה חלופות בינוי שונות למימוש המדיניות.
39. כל תכנית מפורטת הכוללת בניה גבוהה תועבר להתייחסות הרשות לתעופה אזרחית ומשרד הביטחון לעניין גובה הבנייה.
40. לאור השינוי במדיניות, הוועדה קובעת כי ניתן יהיה לשקול גם תוספת זכויות במגרשים בהם אושרו תכניות לאחרונה וטרם קביעת המדיניות נשוא דיון זה.
41. הוועדה קוראת לעיריית ירושלים לערוך עדכון של הפרוגרמות השכונתיות לצרכי ציבור בהתאם לתוספת יח"ד הצפויה מכוח מדיניות זו.
42. הוועדה קוראת לעיריית ירושלים לבחון דרכים לקידום מנגנון להבטחת תחזוקה נאותה של בניינים גבוהים בירושלים.
43. המדיניות המעודכנת בהתאם להחלטה זו ומפת הרקע לתחולת המדיניות יפורסמו באתר מנהל התכנון ובאתר עיריית ירושלים.
44. יובהר כי החלטה זו מחליפה את החלטתה הקודמת של הוועדה מתאריך 26.07.16 בדבר מדיניות הרק"ל

נספח ד+ה'

לא אלה


08/08/2021

הנדון: דיון פורום נכסים אשר יתקיים ביום 9.8.2021

מקום: לשכת המנכ"ל

משתתפים:

- איציק לארי, מנכ"ל
- אלי מלכה, יועמ"ש לעירייה
- אלי זיטוק, גזבר העירייה
- ריטה לדזינסקי, מנהלת אגף הנכסים
- יהודה ארנד, עוזר מקצועי למנכ"ל העירייה
- תהילה אלחרט, מנהלת מח' בכירה להקצאות וחוזים
- ערן מוטרו, מנהל מח' בכיר לרישום והפקעות
- יעל דרייפוס, מנהלת מח' בכירה למיפוי ותכנון
- שלום שילה, מנהלת מחלקת עסקאות במקרקעין

תוכן עניינים

1	תוכן עניינים
2	מכרז פומבי רסקו
3	מתן רשות שימוש בזכות דרך רחוב יעקב ברמן לשרותי הביטחון לצורך הקמת מחסום ורטפת כניסה
4	הכירות תת קרקע לצורך בניית חניונים פרטיים בפרויקטים שונים שאושרו לפינוי בינוי ברחבי העיר באזורי ההתחדשות העירונית
5	אמת המים העברת מקרקעין ששונה יעודם
6	בקשה להעברת שטח להשלמת תחנת תדלוק סנוול - תלפיות
7	גן השושנים
8	משטרת הר חומה
9	מכבי - קרקע ביעוד שפ"פ בעמק המצלבה

1. מכרז פומבי רסקו

נכס	כתובת	גוש/חלקה	יעוד
9714	שדרות הרצל שכונת בית הכרם	תב"ע 4555 מגרשים 003 ו-002a	אזור מגורים ד'

רקע:

תכנית 4555 פורסמה ביום 1.2.2016 בילקוט פרסומים 7197. התכנית חלה על חטיבת קרקע בשטח של 11.493 דונם, ומטרתה יצירת מסגרת תכנונית להקמת 3 מבני מגורים לניית 202 יח"ד חדשות. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלקה ללא הסכמת הבעלים. המגרשים ביעוד מגורים ד' הינם 003, 002A, 001B.

במגרש 001B בשטח 1,207 מ"ר שטח לבינוי עיקרי 7,915 מ"ר ב-18 קומות מעל הכניסה הקובעת, 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת, סה"כ 72 יח"ד כ-110 מ"ר ממוצע ליח"ד.

במגרש 002A בשטח 3,366 מ"ר, שטח לבינוי עיקרי 8,775 מ"ר ב-18 קומות מעל הכניסה הקובעת, 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת, סה"כ 106 יח"ד כ-83 מ"ר עיקרי ממוצע ליח"ד.

במגרש 003 בשטח 968 מ"ר, שטח לבינוי עיקרי 2,060 מ"ר ב-6 קומות מעל הכניסה הקובעת, קומה אחת מתחת לכניסה הקובעת, סה"כ 24 יח"ד כ-86 מ"ר עיקרי ממוצע ליח"ד. סה"כ כולל ממ"דים 2,348 מ"ר.

לרסקו יש זכויות במגרשים 002A ו-003.

זכויות העירייה נקבעו בועדה המחוזית שאימצה את גרסת העירייה להביא בחשבון את זכויות העירייה בכלל המגרשים שבמסגרת התכנית. רסקו עתרה לבית המשפט ובמסגרת הסדר הפשרה העירייה נרשמה כבעלת 94% מהזכויות שבמגרש 003 והיתרה בבעלות רסקו. בהליך בירור ההיטלים רסקו ישלמו בדרך של היטל השבחה 72.5% משווי הזכויות שנרשמו על שמן. הליך היטל השבחה מתנהל מול המחלקה להיטל השבחה.

חשוב לציין כי תוקף התכנית הינו למשך 7 שנים, קרי עד לחודש פברואר 2023, וזאת בתנאי שיוצא היתר בניה מכוחה במהלך תקופה זו. לעניין זה, היתר החפירה יכלול כחלק מהיתר הבניה, ולא ניתן יהיה להוציאו בנפרד.

במידה ולא יוצא היתר בניה כאמור, יפוג תוקף תכנית זו ועד השטח יחול המצב הסטטוטורי המאושר ערב אישורה של התכנית.

מהות הבקשה:

לאשר קידום הוצאת היתר לקרקע ע"י חברת בת עירונית (חברה מבצעת – ~~מבצעת~~), ובמקביל לפעול למכרוז הקרקע. לבחון גורם מבצע להוצאתו לפועל של הפרויקט.

הצעת החלטה:

על מנת שלא נאבד את זכויות הבנייה מהתכנית יש להתחיל לקדם הוצאת היתר בניה מכוח תכנית זו, במקביל למכרוז את הקרקע במכרוז הכולל היתר בניה. מומלץ למסור להתחלת תהליך הוצאת היתר לחברה עירונית.

החלטה:

1. יש לפעול להוצאת היתר בניה מכוח התכנית החלה על המקרקעין, באופן מיידי, באמצעות חברת עדן.
2. במקביל לקידום הליך להוצאת היתר בניה, יש לפעול באמצעות חברת עדן לקידום תב"ע לצורך קיבוע זכויות העירייה במקרקעין, וככל שניתן, למקסם את הזכויות בהתאם למדיניות התכנונית החלה בתוואי הרכבת הקלה.
3. יש לפעול באמצעות החברה המבצעת לשיווק הקרקע במכרוז ולהביא בחשבון את הזכויות העתידיות הצפויות כתוצאה משינוי התב"ע. קידום ההליך המכרוזי כפוף לאישור ועדת כספים ומועצת העיר.

2.2.22

הנדון: דיון פורום נכסים אשר יתקיים ביום 2.2.2022

מקום: לשכת המנכ"ל

משתתפים:

איציק לארי, מנכ"ל

אלי מלכה, יועמ"ש

לוי ברק, מנהל אגף תקציבים, מ"מ גובר העירייה

ריטה לדזינסקי, מנהלת אגף הנכסים

רועי לביא, מנהל אגף תכנון

יהודה ארנד, עוזר מקצועי למנכ"ל העירייה

תהילה אלחרט, ממונה על הקצאות ועסקאות

ערן מוטרן, מנהל מח' בכיר לרישום והפקעות

יעל דרייפוס, מנהלת מח' בכירה למיפוי ותכנון

זמרן יואב, ראש מנהל חינוך

איציק קורונפין, מנהל אגף ספורט

קובי ממליה, מנהל אגף ותושי"ה

תוכן עניינים

1	תוכן עניינים
2	הקדרון-הסדרת התקשרות בחוזה חכירה עם מבט"י
3	מימוש הפקעה בשד' בן צבי 25
4	הצעה לרכש מבנה עם דיירות מוגנת מחב' עמידר - רח' האורן 4, עין כרם
5	ביטולותיקון הפקעה - מיצול הפקעה קרקע ותת קרקע כניסה לעיר
6	הכירות ורשות שימוש בתת קרקע לצורך בניית חניונים ואו מעברים פרטיים
7	בקשה לאישור הסדר פשרה - מכבי
9	מעלית הנגשה - עמותת עדי
12	מכרז למכירת שטח ביעוד מגורים ברחוב החלוץ

8. מכרז למכירת שטח ביעוד מגורים ברחוב החלוץ

נכס	כתובת	גוש/חלקה	יעוד
9714	שדרות הרצל שכונת בית הכרם	תב"ע 4555 מגרשים 003 ו-002a	אזור מגורים ז'

רקע:

ביום 9.8.2021 דן פורום נכסים ביציאה למכרז למכירת זכויות העירייה בנכס ביעוד למגורים.

מדובר במגרש 003 בתב"ע 4555 בשטח של 975 מ"ר. העירייה בעלים במושע ב- 94.15% מהזכויות והיתרה (5.85%) בבעלות רסקו. במגרש זכויות לבינוי עיקרי בשטח של 2,060 מ"ר ב-6 קומות מעל הכניסה הקובעת, קומה אחת מתחת לכניסה הקובעת, סה"כ 24 יח"ד כ-86 מ"ר עיקרי ממוצע ליח"ד. סה"כ כולל ממ"דים 2,348 מ"ר.

תכנית 4555 פורסמה ביום 1.2.2016 בילקוט פרסומים 7197. התכנית חלה על חטיבת הקרקע בשטח של 11.493 דונם, וכוללת את המגרש המדובר. בתכנית יש סעיף המגביל את תוקף התכנית לתקופה של 7 שנים, קרי עד לחודש פברואר 2023, למעט אם יוצא היתר בניה מכוחה במהלך תקופה זו. לעניין זה, היתר החפירה יכלול כחלק מהיתר הבניה, ולא ניתן יהיה להוציאו בנפרד. במידה ולא יצא היתר בניה כאמור, יפוג תוקף תכנית זו ועל השטח יחול המצב הסטטוטורי המאושר ערב אישורה של התכנית. חריגה מסעיף זה נחשב לסטייה ניכרת.

החלטת הפורום מיום 9.8.2021 היתה כדלקמן:

- יש לפעול להוצאת היתר במכח התכנית החלה על המקרקעין, באופן מידי, באמצעות חברת עדן.
- במקביל לקידום הליך להוצאת היתר בניה, יש לפעול באמצעות חברת עדן לקידום תב"ע לצורך קיבוע זכויות העירייה במקרקעין, וככל שניתן, למקסם את הזכויות בהתאם למדיניות התכנונית החלה בתוואי הרכבת הקלה.
- יש לפעול באמצעות החברה המבצעת לשיווק הקרקע במכרז ולהביא בחשבון את הזכויות העתידיות הצפויות כתוצאה משינוי התב"ע. קידום ההליך המכרזי כפוף לאישור ועדת כספים ומועצת העיר
- באמצעות החברה המבצעת יש לפעול לשיווק הקרקע במכרז ולהביא בחשבון את הזכויות העתידיות הצפויות כתוצאה משינוי התב"ע. ההליך המכרזי כפוף לאישור ועדת כספים ומועצה.

אגף הנכסים וחברת עדן פועלים לקידום המכרז. מקודמת בקשה להיתר בניה של קומת החניונים והמחסנים בבניין המגורים, וכן תב"ע לביטול סעיף התוקף של התוכנית.



העירייה פנתה לחברת רסקו והציעה לה לפרסם יחד את המכרז. רסקו סרבה וביקשה שהעירייה תציין בהליך המכרזי שהעירייה ורסקו בעלים במשותף בקרקע וכן ביקשה לשמור לעצמה את הזכות להגיש תביעה לפרוק בכל שלבי ההליך.

מהות הבקשה:

לבחון את האפשרויות השונות:

1. מכרז הקרקע באופן מיידי על החלק היחסי של העירייה.
 2. הגשת תביעה לפרוק שיתוף.
 3. קיום הליך של במב"י (Buy Me Buy You).
- לכל אחת מההצעות יש יתרונות וחסרונות – ונדרש לקבל החלטה להשגת התוצאה למימוש הקרקע בצורה היעילה – המהירה והרווחית.

הצעת החלטה: דיון פתוח

החלטה:

פורום נכסים קיבל סקירה מהשמאי, מנציגי חברת עדן ואגף הנכסים על החלופות למכירת זכויות העירייה בנכס ללא הצטרפות רסקו למכרז, וכן הוצגו בפני הפורום ההשלכות הכלכליות לכל אחת מהחלופות. ניתן ניתוח משפטי למצב הנוכחי.

לאחר דיון בחלופות ובסוגיות השונות הוחלט כי על העירייה לקדם את המכרז למכירת חלקה היחסי בזכויות בקרקע, גם ללא הצטרפות רסקו למכרז, ובשל חלקה היחסי הקטן של רסקו, מבלי להביא בחשבון את הסיכונים של הבעלות במושע בקרקע.

במסגרת המכרז העירייה תשמור על זכותה שלא לבחור זוכה במכרז, ו/או לנהל מו"מ עם הזוכה.

נספח ו'

8/05/24
15:08:17

2022-0900

בקשה להעלאת נושא לדיון בועדת כספים - מספר בקשה: 2022-93-009

אל: גזבר העירייה
מאת:

הנושא המוצע לדיון

שיווק זכויות העירייה באמצעות מכרז פומבי במגרש 3
בתב"ע 4555א ביעוד למגורים (נכס 9417)

דברי הסבר

עיריית ירושלים בעלים במושע של 918/975 במגרש 3 על פי תכנית 4555א ביעוד מגורים ד' בגוש 30149 חלקה 107. שטח המגרש 975 מ"ר. על פי התב"ע התקפה ניתן לבנות במגרש 24 יח"ד. על המגרש חלה מדיניות העלאת אחוזי הבניה לאורך צירי הרכבת הקלה, של הועדה המחוזית לתכנון ובניה.
תב"ע 4555א פורסמה ביום 1.2.2016 ותוקפה מוגבל לתקופה של 7 שנים, למעט אם יוצא מכוזה היתר בניה במהלך תקופה זו.
אגף הנכסים באמצעות חברת עדן מקדמים היתר בניה לשלד החניון במגרש, וכן פועלים להגשת תב"ע לביטול הגבלת תוקפה.
אגף הנכסים מבקש לשווק את הקרקע באמצעות מכרז פומבי.
שיווק הקרקע יהיה במתווה של דירות לשכירות בשוק החופשי עם מנגנון הצמדה לפי מתווה דירה להשכיר.
פורום נכסים מיום 9.8.2021 ומיום 2.2.2022 אישר את יציאת העירייה למכרז. חברת רסקו אישרה לעירייה לצאת למכרז על מלוא הזכויות בנכס, כולל על חלקה בשיעור 57/975. חברת רסקו ביקשה לציין כי ככל שתהיה הפחתה בשווי התמורה בגין הגבלת העירייה בשיווק הנכס במתווה של דירות לשכירות, אזי העירייה תשפה את רסקו בגין ההפרש.
מועצת העיר מאשרת את שיווק הקרקע במכרז פומבי ומסמיכה את אגף הנכסים בשיתוף היועמ"ש להשלים את תנאי המכרז ולנסח הסכם מכר בהתאם.
הנושא אושר ע"י הוועד המשפטי.
מצ"ב החלטות פורום הנכסים בנושא.
נושא: 931 מכירת נכס
משרד: ממשלה:
גופים עירוניים:

הצעת החלטה מבוקשת

ועדת הכספים מחליטה בפני המועצה (7 חברים בעד ו-4 נגד)
לאשר שיווק זכויות העירייה
במגרש 3 בתב"ע 4555א במכרז פומבי כמפורט בדברי ההסבר לעיל.

העתקים:

חתימה
שם
מנהל

מנהל אגף תקציבים
סגן למינהל וכספים

ועדת כספים 549 בתאריך 28/08/2022
מועצה 646 בתאריך 31/08/2022
סטטוס 8-אושר במועצה

נספח ז'



31 במאי, 2023
י"א בסיון, תשפ"ג

מספרנו : שו – 577.11

**חוות דעת שמאית מוטת הנחות
לעניין שווי השוק של קרקע
הידועה כחלקה 107 בגוש 30149
במפגש הרחובות החלוץ ושדרות הרצל
שכונת בית הכרם, ירושלים
בחלופת דיור להשכרה**



תוכן עניינים

3	סעיף 1 - מטרת חוות הדעת..... עמ'
3	סעיף 2 - עורך הביקור ותאריך הביקור במקרקעין..... עמ'
3	סעיף 3 - המועד הקובע..... עמ'
3	סעיף 4 - זיהוי המקרקעין..... עמ'
4	סעיף 5 - מצב הזכויות..... עמ'
4	סעיף 6 - הרקע התכנוני..... עמ'
12	סעיף 7 - תיאור הסביבה והנכס..... עמ'
14	סעיף 8 - עקרונות גורמים ושיקולים..... עמ'
17	סעיף 9 - נתוני בסיס ותחשיבים..... עמ'
27	סעיף 10 - השומה..... עמ'
27	סעיף 11 - הצהרה..... עמ'

נספח :

נספח א' – נסח רישום.



1. מטרת חוות הדעת :

התבקשתי על ידי חברת "עדן" - החברה לפיתוח כלכלי ב-ים באמצעות מר עודד זיו - מנהל תחום פיתוח נכסים וכלכלה אורבנית, לחוות דעתי לעניין שווי השוק של המקרקעין שתיאורו יובא להלן לצורך בחינת שיווקו במסגרת מכרז פומבי בהתאם לעקרונות שלהלן :

שווי השוק של המקרקעין ביעוד מגורים להשכרה - לתקופה של 20 שנה מגמר בניה, כולל פוטנציאל תכנוני עפ"י מדיניות בינוי לאורך ציר רק"ל, ללא התחשבות בקיומה של מושאע. בתום תקופת השכירות ניתן יהיה למכור את כל הדירות בשוק החופשי.

חוות הדעת הינה שומה היפותטית מוטת הנחות בהתאם למטרת השומה ולהנחיות המזמין, ונועדה לצרכיו של המזמין ולשימושו הפנימי בלבד. אין לעשות בה כל שימוש אחר ו/או להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא שאינו המזמין והח"מ לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור

2. עורך הביקור ותאריך הביקור במקרקעין :

נערך ביקור על ידי אמיר כורך, שמאי מקרקעין, ביום ג', 30.5.2023.

3. המועד הקובע לחוות הדעת :

המועד הקובע לחוות הדעת הינו יום הביקור במקרקעין כמצוין דלעיל.

4. זיהוי המקרקעין :

4.1. כתובת : מגרש ריק בפינת הרחובות החלוץ ושדרות הרצל, ירושלים.

4.2. גוש : 30149.

4.3. חלקה : 107.

4.4. מגרש מס' : 3 עפ"י תכנית 4555 א'.

4.5. שטח החלקה הרשום : 975 במ"ר.

4.6. תיאור המקרקעין : מגרש ריק ביעוד למגורים.



5. מצב הזכויות:

5.1. בהתאם לדף רישום מפנקס הזכויות מיום 31.5.2023, (נסח מס' 116779):

5.1.1. גוש : 30149.

5.1.2. חלקה : 107.

5.1.3. המספרים הישנים של החלקה : 30149/33.

5.1.4. שטח במ"ר : 975.

5.1.5. בעלויות :

ע"ש עיריית ירושלים, החלק בנכס 918/975 חלקים.
ע"ש "רסקו" חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ, החלק בנכס 57/975 חלקים.

(מצ"ב נסח, כנספח א').

6. הרקע התכנוני¹:

6.1. תכנית המתאר לירושלים מס' 62, במרחב תכנון מקומי ירושלים :

התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 16.7.1959, י.פ. 687.

החלקה מיועדת לאזור מגורים 1.

על פי תכנית המתאר לירושלים, הוראות הבינוי וזכויות הבניה הבסיסיות במגרש המיועד לאזור מגורים 1 הן :

אחוזי הבניה משטח המגרש לקומה הינם 25% ב – 3 קומות ובסה"כ 75%.
למרות האמור, בנוסף ניתן להגדיל את לממש זכויות בניה בהיקף גבוה יותר, על פי קריטריונים שונים, כגון : במקרים בהם שטח המגרש גדול מ – 1,000 מ"ר, במגרש פינתי ועוד.
בנכס הנדון זכויות הבניה המותרות הינן בשיעור 75%².

6.2. תכנית מספר 1252 ב', במרחב תכנון מקומי ירושלים :

התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 21.6.1973, י.פ. 1927.

מטרות התכנית הן בין השאר (בתמצית) :

שינוי מערך יעודי הקרקע, הקצאת שטחים פתוחים ציבוריים, ביטול דרכים מאושרות, הרחבת והתווית דרכים ציבוריות, איחוד וחלוקה מחדש ועוד.

¹ המבוא להלן הינו תמצית של הוראות התכניות. קיימות הוראות והנחיות נוספות המפורטות במסמכי התכניות.
² שטחים עיקריים ובנוסף יותרו שטחי שירות שונים.



כפיפות התכנית :

על תכנית זו תחולנה ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62 לרבות התיקונים לתכנית זו שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1252 ב' וזאת בנוסף להוראות שבתכנית מס' 1252 ב' זו.

שטחים פתוחים ציבוריים :

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק יהיו שטחים פתוחים ציבוריים ותחולנה על שטחים אלה ההוראות של תכנית מתאר ירושלים מס' 2 לגבי שטחים פתוחים ציבוריים. הועדה המקומית תהיה רשאית במסגרת מערכת הדרכים המתוכננת בתכנית האב לירושלים להפוך חלק משטחים פתוחים אלה לדרכים ציבוריות עורקיות.

דרכים :

תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

הדרכים המסומנות בתשריט בחצוי קווים אלכסוניים בצבע אדום תבוטלנה ושטחן יהיה כמסומן בתשריט.

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק ומסומנים בחצוי קווים אלכסוניים בצבע שחור יהיו מעברים ציבוריים להולכי רגל.

הפקעה :

על תכנית זו תחולנה ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62 לרבות התיקונים לתכנית זו שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית זו.

תוספת לתקנון בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 7.11.1972 :

בשינוי לאמור בכל מקום אחר בתכנית בקשר להליכים שידרשו לשם התרת בניה למגורים או בניה לבית מלון, נקבעה בזאת ההוראה הכללית הבאה :
גובה הבנינים, צורת ומתכונת הבניה, פיתוח המגרשים וכל פרט אחר מהווה נושא להיתר בניה בכל שטח התכנית יהיה כפי שיקבע באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית, על סמך בקשות להיתר בניה.
הועדה המקומית והועדה המחוזית תקבענה כפי שייראה להן וכדרוש בנסיבות הענין לגבי כל מגרש בנפרד, מה הם העזרים (כגון תכנית פיתוח, חתכים כלליים, צילומי מונטאז', מודלים וכו') אשר יש לצרף אל הבקשה להיתר הבניה לשם קביעת הדברים הנ"ל.

תכנית 4555 א', במרחב תכנון מקומי ירושלים : 6.3

התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 1.2.2016, י.פ. 7197.

מטרת התכנית - יצירת מסגרת תכנונית להקמת 4 מבנים למגורים ושטחים נלווים לבניית 202 יח"ד חדשות.

מגורים ד' : 6.3.1



שימושים : מגורים.

עיצוב אדריכלי :

הבניה במגרשים תבוצע ע"פ העקרונות המצוינים בנספח הבינוי המנחה.
בתא שטח 003 יבנה בניין בן 6 קומות מעל מפלס 785.0 (צומת שדרות הרצל ורחוב החלוץ)
וקומה אחת תחת מפלס זה.
בתאי שטח 001B ו- 002A יבנו בניינים בני 18 קומות מעל הרחבה שבמפלס 794.0 ו- 2
קומות מגורים חלקיות מתחת לרחבה זו.

- יותרו מרפסות קונזוליות.
- מתחת לקומות הבנין העיקריות ייבנו קומות מחסנים וחניה.
- עיקר הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
- יותר שימוש בחומרי גלם נוספים דוגמת זכוכית, מתכת ועץ בשיעור שלא יעלה על 5% החזיתות.
- תותר הקמת מבנה שנאים בתחום תאי השטח. מיקום השנאים יתואם עם בהנדס העיר או מי מטעמו.

שטח ציבורי פתוח : 6.3.2

שימושים עילי : גינון, ריצוף ופיתוח
שימושים תת קרקעי : בתא שטח 104 חניה לטובת המגורים שבתא 001B ותא שטח 003B
השטח הפתוח הציבורי יפותח במבנה מדורג של טרסות בקירות תומכים ומסלעות.
כל השטח הפתוח הציבורי יגונן. ייחויבו נטיעות עצים בוגרים, הכל ע"פ הנחיות ואישור
אגף שפ"ע.

סטיה ניכרת : 6.3.3

גובה הבניה המרבי (גובה תקרה עליונה) כמצוין בנספח הבינוי (למעט סטיה של
עד 1.5 מ' ולמעט הקמת ארובה לסילוק גזים וריחות, היינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב
כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.

קווי הבנין המפורטים בנפח הבינוי הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול תא השטח
לבין קווי הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת
מתכנית) התשס"ב – 2002.

מספר הקומות המרבי המצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה
ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ה – 2002.



טבלת זכויות והוראות בניה :

יעד	מס' הא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				גובה סכנה (מטר)	מספר יחיד	מספר קומות	קווי בנין (מטר)			
			שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה				קדמי	צדדי	צדדי	אחורי
מגורים	003	968	1,940	500	120	3,200	24	25	6	1	(4)	(4)	(4)
מגורים	001B	1,207	7,450	2,400	465	15,915	72	67	18	2	(4)	(4)	(4)
שטח	001C	485	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
מגורים	002A	1,356	8,310	2,400	465	20,625	106	67	18	2	(4)	(4)	(4)
שטח	002B	2,010	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
מגורים	300	147	147	-	147	-	-	5	1	1	(4)	(4)	(4)
מגורים	101	999	300	50	100	150	60	10	8	1	(4)	(4)	(4)
שטח	102	497	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שטח	103	110	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שטח	104	1279	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

הערות: (1) יאחזיק שטח בניה" מתושבים בהתייחס לכל שטח מגרש 001 והכולל את תאי שטח 001B ; 001C ולכל מגרש 002 (הכולל את תאי שטח 002A ; 002B) ואת בהתייחס לכל תא שטח בגרש המגרשים אלה.
(2) שטחי השרות המצויים מתחת למפלס בנייה קובעת היום לכל מגרש 002 על כל תאי השטח שבו.
(3) שטחי השרות המצויים מתחת למפלס בנייה קובעת היום לכל מגרש 001 על כל תאי השטח שבו.
(4) כמצויין בנספח הבנייה.
(5) שטחי הבניה המסורתיים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המסורתיים בתכנית זו ומתושבים בהתאם לתקנות התכנון וחכיה.
(6) גובה מירבי זה היום גובה של תקרה עליונה במפלס בנייה. מעל גובה זה הותר הקמת מעקה תקני ובמקרה של הבנייה הגבוהים, ארובה לסילוק ריחות וגזים. גובה מירבי זה נמדד ממפלס הבנייה כמצויין בנספח הבנייה.
(7) לעת סתן הותר בניה תותר תוספת קומות חניה תת קרקעית מעבר למגרש בנספח הבנייה בכפוף לתקן חניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה. אם תדרש תוספת קומות זו, יורדל שטחי השרות מתחת לבנייה קובעת המיועדים לחניה מעבר לנקוב בטבלה זו.

6.3.4 תנאים למתן היתר בניה, (מפורט באופן חלקי) :

חתימת הסכם פיתוח עם עיריית ירושלים לבין מגיש הבקשה להיתר.

להבטחה מפני חשיפת דיירי המגורים בשטח התכנית לרעש מתנועת כלי רכב, יבוצע בכל הדירות המגורים מיגון אקוסטי דוגמת התקנת מזגן + זגוגית מסוג "זגוגית בידודית" ו/או ש"ע, הכל בהתאם לנספח אקוסטי שיוכן כתנאי למתן היתר בניה.

תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא תיאום עם רשות העתיקות. מודגש בזאת כי במידה ותוך כדי חפירה בשטח יתגלו עתיקות יש לפעול כמתחייב מסעיף 6 לחוק העתיקות תשל"ח 1978.

6.3.5 תנאים למתן היתר אכלוס :

תנאי לאיכלוס הבנין במגרש 003 יהיה הרחבת רחוב החלוץ כמוצע בנספח התנועה.
תנאי לאיכלוס בנייני המגורים שבתכנית יהיו הוכחת יישום האמצעים שנקבעו למניעת מטרדי רעש.
תנאי לאיכלוס יהיו התקנת האמצעים הנדרשים, במידה ויתגלה הצורך בכך, המצויינים בסעיף 6.11 סעיף קטן י"ז לתקנון.

6.3.6 חניה :

תקן החניה למגורים ד' :

ליחיד בשטח עיקרי עד 84 מ"ר : 1 חניות לדירה.
ליחיד בשטח עיקרי עד 120 מ"ר : 1.5 חניות לדירה.
ליחיד בשטח עיקרי של למעלה מ-120 מ"ר : 2 חניות לדירה.



מספר החניות יקבע ע"פ התקן שבסעיף לעיל ובהתאם למספר הדירות שיתוכננו לעת מתן ההיתר. החניה הנדרשת תהא בתחומי המגרש.

פתרונות החניה יהיו על פי המפורט:

החניה עבור יח"ד שבתא שטח 003 תהיה בתחום תא השטח ובתחום השצ"פ שבתא שטח 104. לא יתאפשר חיבור בחניונים למגרש 001 ותא שטח 003 (הנמצאים בחלקם מתחת לשצ"פ בתא שטח 104). הוראה זו מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.

תנאי מוקדם לקבל היתר בניה להקמת החניון הפרטי ליח"ד שבתא שטח 001 B ובתא שטח 003, הוא חתימת הסכם בין בעלי הזכויות בתאי השטח ובין עיריית ירושלים להחכרת שטח החניון, לרבות דרכי הגישה אליו.

מעל גגות החניונים התת-קרקעיים יישמרו בתי גידול בגובה שלא יפחת מ-0.6 מ'. במקומות בהם תקבע נטיעת עצים בוגרים בתאום עם מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים, יישמר בית גידול בגובה שלא יפחת מ-1.5 מ'.

ניתן יהיה להתקין מעלית רכב ו/או מכפילי חניה או כל פתרון אחר בהתאם לתקן הישראלי בלבד.

6.3.7. שלביות ביצוע :

מספר שלב	תאור שלב	התניה
ל"ר	גמר פיתוח תא שטח 200 ו-201.	תנאי למתן היתר איכלוס לתא שטח 003
ל"ר	גמר פיתוח תא שטח 001C.	תנאי למתן היתר איכלוס לתא שטח 001B
ל"ר	גמר בניה ופיתוח בתא שטח 104	תנאי למתן היתר איכלוס לתא שטח 003, ומגרש 001, והכל באופן יחסי ובהתאמה לשידוך החניון התת קרקעי בתא שטח 104
ל"ר	גמר פיתוח תא שטח 002B, 203 ו-204.	תנאי למתן היתר איכלוס לתא שטח 002A
ל"ר	ביצוע הבניה והפיתוח בתאי שטח 101, 300, 102	תנאי לקבלת טופס 4 למבנה שבתא שטח 002A

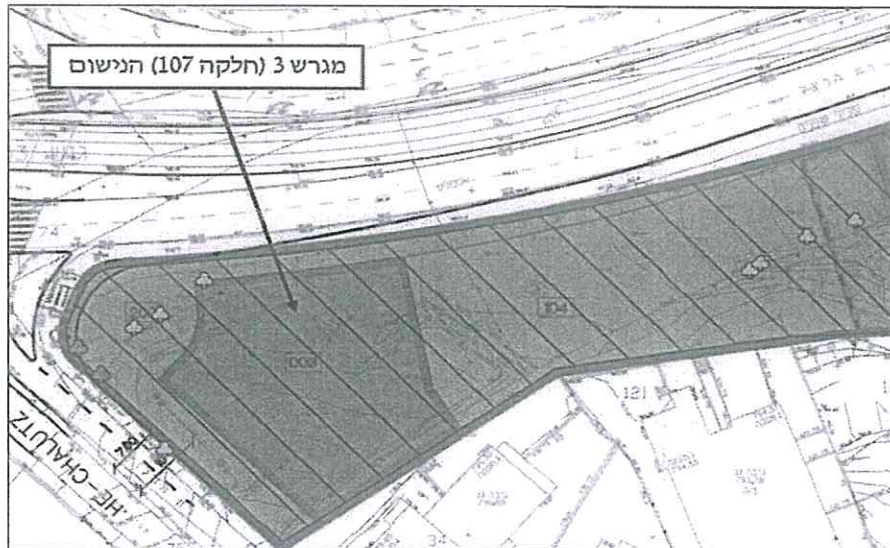
6.3.8. מימוש התכנית :

תוקף התכנית יקבע למשך 7 שנים מיום כניסת התכנית לתוקפה, וזאת בתנאי שיוצא היתר בניה מכוחה במהלך תקופה זו. לענין זה, היתר החפירה ייכלל כחלק מהיתר הבניה, ולא ניתן יהיה להוציאו בנפרד. במידה ולא יוצא היתר בניה כאמור, יפוג תוקף תכנית זו ועל השטח יחול המצב הסטטוטורי המאפשר בו ערב אישורה של תכנית זו. במידה ויצא היתר בניה/חפירה, ויפוג תוקפו בשל אי מימושו, יפקע אף אז תוקפה של תכנית זו. ההוראות הקבועות בסעיף זה לענין פקיעת תוקף התכנית הינן מחייבות וכל סטייה מהן



תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית)
התשס"ה-2002.

6.3.9. תשריט המגרש כמצוין בתקנון :



6.4. המצב הרישוי :

לא קיים תיק בנין ביחס לחלקה הנדונה - קרקע ריקה.

6.5. תכנית 101-1108281, במרחב תכנון מקומי ירושלים :

התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 24.2.2023.

על פי התשריט, נשוא השומה מופיע ביעוד אזור מגורים ד'.

מטרת התכנית :

שינוי הוראות סעיף 7.2 בתכנית מס' 4555' והגדרת הוראות אשר מאריכות את התוקף תכנית 4555'.

עיקרי הוראות התכנית :

- שמירת הוראות תכנית 4555' בכל הנוגע ליעודי הקרקע, מס' יח"ד, שימושים מותרים, קווי בנין מירביים, זכויות והוראות בניה, הוראות נוספות כמפורט בסעיף 6 לתכנית לרבות הוראות בדבר בניינים וגדרות להריסה, עצים להריסה, העתקה ושימור
- קביעת הוראות חדשות בדבר מימוש תכנית 4555'

שימושים באזור מגורים ד' :

מגורים.



טבלת זכויות בניה :

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (כטר)	קדמי	אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	כספר קטנות	גובה מבנה- מפל המניסה הקובעת (מטר)	מספר ית"ד	אחורי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגורים (מ"ר)	האי שטח	שימוש	ייעוד
									שטחי בניה סה"כ	מחצית למניסה הקובעת	מחצית למניסה הקובעת	מחצית למניסה הקובעת				
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	003		מגורים	מגורים
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	001B		מגורים	מגורים
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	001C		שטח פרטי	שטח פרטי
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	104		שטח פרטי	שטח פרטי

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערכים בטבלה מתייחסים לכלל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- כל העשרות המופיעות ברמת הטבלה בתכנית מס' 4555:א חלות גם על תכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) בתחום למאוסר בתכנית מס' 4555:א.

(2) כמפורט בתשריט, ללא שינוי מהמאוסר בתכנית מס' 4555:א.

שימושים באזור שטח ציבורי פתוח :

■ שטח עילי :
גינון ריצוף ופיתוח.

■ שטח תת קרקעי :
בתא שטח 104 חניה לטובת המגורים שבתא שטח 001B ותא שטח 003.

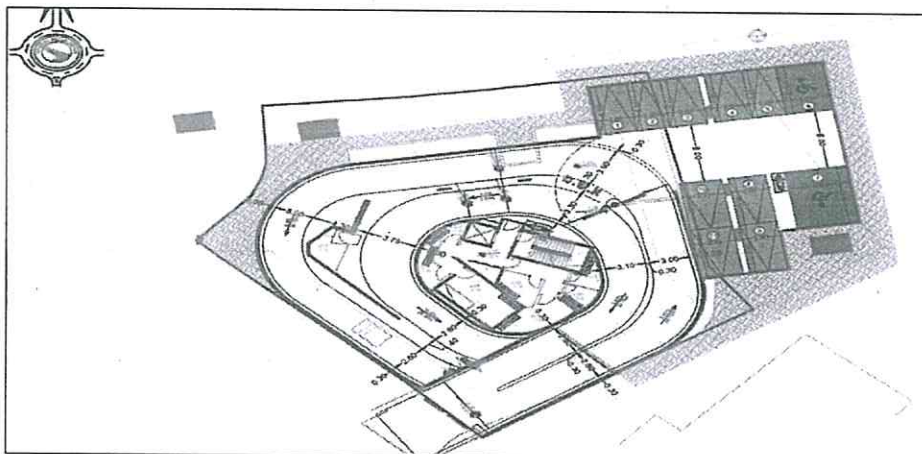
שימושים באזור דרך מאושרת :

דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה למעט מסילת ברזל.

מימוש התכנית :

זמן משוער למימוש התכנית הינו כ - 5 שנים מיום אישורה.

6.6. להלן סימון אומדן החלקה הנדונה ע"ג תכנון החניה בקומה 1 - לפי חוות דעת יועץ תנועה :



עמוד 10 מתוך 23



להלן סיכום מאזן החניה ע"פ תקן חניה לפי תכנית 5166' בשים לב לזכויות הבניה על פי תכנית 4555' על פי תכנית יועץ התנועה:

- חניות רכב פרטי למגורים: דרישה – 36, היצע – 37
- חניות אופניים: דרישה – 24, היצע – 24
- חניות אופנועים: דרישה – 3, היצע – 3

בשים לב לתכנית החניה המופיעה לעיל, שטח החניון החורג מגבול חלקה 107 כפי שעולה ממדידה אומדנית הינו כ – 350 מ"ר.

6.7. הפוטנציאל התכנוני במקרקעין:

במקרקעין קיים פוטנציאל תכנוני מובהק להגדלת זכויות בניה. אף כי תכנית 4555' התקפה אושרה בשנת 2016, לפני כ – 6.5 שנים בלבד, היקף הבינוי המאושר אינו תואם את נפח הבניה המרבי, האפשרי לפי מדיניות התכנון העדכנית בסביבה. מדיניות זו מוצאת את ביטוייה בהתגבשות תכנית-אב לשכונת בית הכרם וכן במסמך החלטת הועדה המחוזית לתו"ב בדבר מדיניות הבינוי לאורך צירי רק"ל.

6.7.1. טיוטת תכנית-אב לשכונת בית הכרם – תכנית מס' 16000:

התכנית מגדירה מדיניות פרטנית לפיתוח השכונה – תבנית הבינוי, שימושי קרקע, זכויות בניה, גובה בניה, שימור ועוד וזאת תוך קביעת תוספת זכויות ומענה ציבורי מתאים. התכנית מציעה תוספת של כ – 1,400 יח"ד חדשות תוך חלוקת השכונה לאזורים שונים לפי טיפוס הבינוי השונים.

התכנית נגנזה באפריל 2021 בהחלטת המחוזית להקפיא את התכנית. עם זאת, החלטת הועדה המחוזית לגבי תכנית זו מינואר 2011 – נותרה בתוקף.

6.7.2. תמצית³ החלטה בדבר עדכון מדיניות הבינוי לאורך צירי רק"ל מיום 8 באפריל 2019⁴:

בהחלטה מוגדרת המדיניות התכנונית הפרוגרמטית לבינוי בחלקות הגובלות בציר הרכבת הקלה.

ההחלטה מפרטת את גובה הבינוי ונפחי הבינוי הכללים בחלקה, בהיקף משתנה לפי קריטריון של גודל החלקה האמורה.

בחלקה 107 הנישומה, ששטחה קטן מ – 1.5 דונם, חלה המלצה לבינוי לפי הגדרה נפחית כאמור להלן:

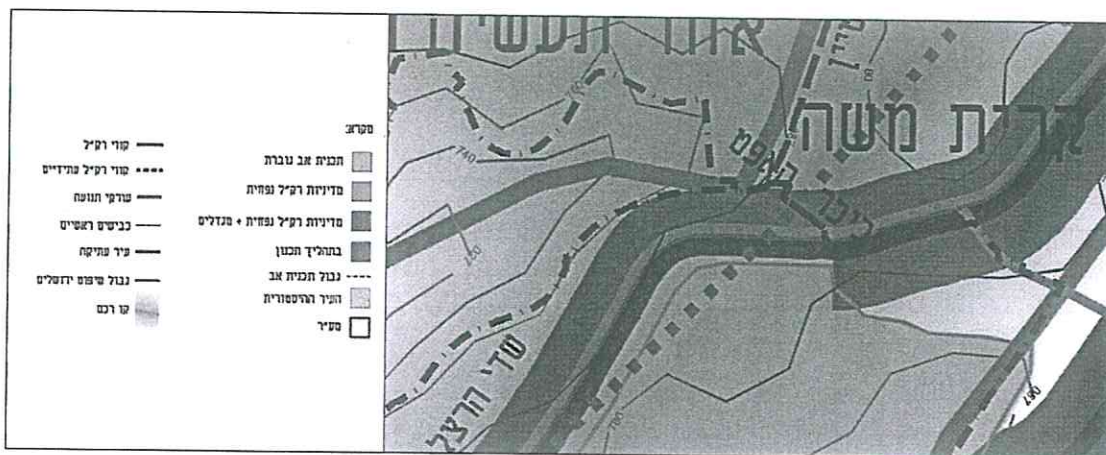
³ להלן מובאים עיקרי הדברים בתמצית רבה. יש הוראות נוספות שונות שלא מפורטות כאן ונלקחו בחשבון בתחשיב.

⁴ ובהתאם להבהרה מיום 15.7.2019.



גודל מגרש	עד 1.5 דונם מדיניות נפחית
גובה	עד 10 קומות
קווי בניין	0 קדמי כלפי ציר הרק"ל 0-3 קדמי כלפי רחוב ניצב לציר הרק"ל
	3 צדדי 5 אחורי
תכנית	עד השטח הכלוא בקווי הבניין
אחוזי בניה	בהתאם לנפח הבינוי המתקבל. בכל תכנית תקבע חלוקה לשטח עיקרי ושטחי שירות בהתאם למאפייני הבינוי המוצע.

להלן קטע מתשריט מסמך המדיניות הנדון, בו מופיע אזור החלקה הנישומה (כיכר האפיק):



7. תיאור הסביבה והנכס :

7.1. תיאור הסביבה :

בית הכרם הינה שכונה ותיקה בלב ירושלים, הממוקמת ממערב למרכז העיר ונתחמת, כדלהלן:

בצפון : שכונת קריית משה ומתחם המלונות.

בדרום : שכונת רמת בית הכרם.

במזרח : שדרות מנחם בגין, (כביש מס' 4) וקמפוס גבעת-רם.

במערב : שכונת יפה נוף.

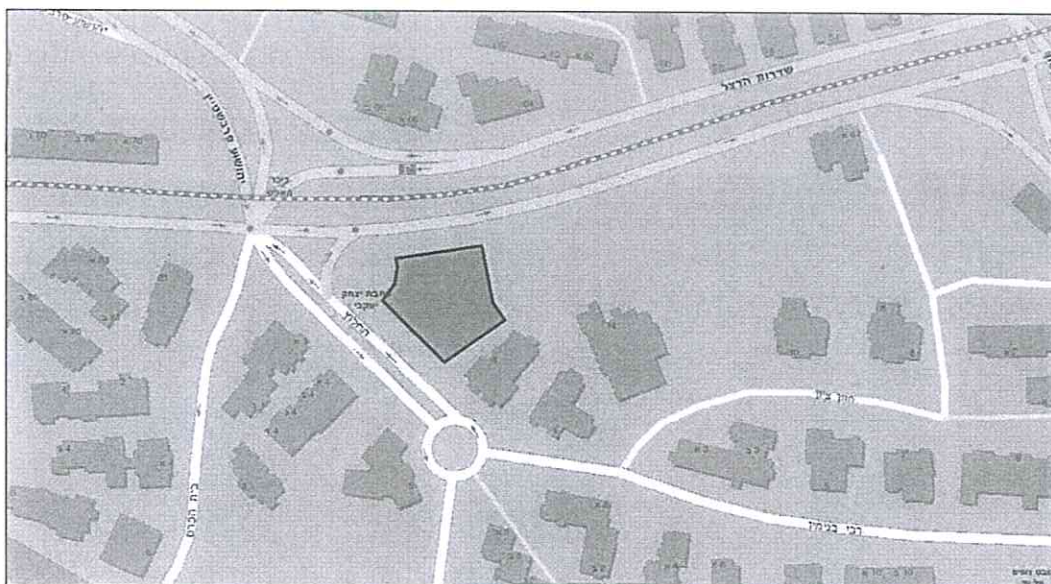
שכונת בית הכרם נוסדה ב – 1923 והיא מתאפיינת בבניה הטרוגנית של בתי מגורים משותפים. בחלקה הוותיק של השכונה קיימים בתים נמוכים, מחופים אבן, בני 2 – 4 קומות, המוקפים גינות וחצרות, ורחובות צדדיים ושקטים. באזורים שנבנו מאוחר יותר ישנם בתי מגורים משותפים גבוהים ומספר בתי שיכונים סטנדרטים, (כגון שיכון הראל).

בשכונה קיימים מספר מרכזים מסחריים שכונתיים, גנים ציבוריים וכן מרכז מסחרי גדול יותר, הממוקם בכיכר "דנמרק" ומאכלס חנויות, משרדים וסופרמרקט.



מיקום השכונה מרכזי ומתאפיין בנגישות גבוהה, בשל הסמיכות לצירי תנועה עיקריים, ביניהם שדרות הרצל, שעובר בשכונה, וריבוי התחבורה הציבורית. האוכלוסיה המתגוררת במקום מתאפיינת בתושבים מחתך סוציו אקונומי בינוני-גבוה. המתחם הנדון ממוקם בקצה המזרחי של השכונה, לאורך שדרות הרצל. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל: כבישים, מדרכות, תאורת רחוב וכל השירותים הקהילתיים הדרושים.

להלן מפה סכמטית הכוללת סימון החלקה של המקרקעין וסביבתו:



להלן תצ"א עם סימון אזור החלקה הנישומה (מסומן בקו צהוב ומילוי צהוב):





7.2. תאור המקרקעין:

חלקה הממוקמת בצידה הדרום-מזרחי של כיכר האפט – הצטלבות הדרכים השכונתיות של רחובות החלוץ, בית הכרם ויהושע פרבשטיין, עם ציר שד' הרצל.

החלקה בעלת צורה אי-רגולרית, מתאפיינת בשיפוע היורד מצפון לדרום (חזית שד' הרצל גבוהה ביחס לחזית החלקה העורפית) וגובלת ברחוב החלוץ ובכביש בציר שד' הרצל, ובחלקת מגורים שכנה בדרום ובשטח המיועד לשצ"פ במערב.

החלקה מהווה שטח מגרש פתוח ובו רחבת כורכר, המשמשת לחניה, צמחיית בר ושיחים. שטח החלקה הרשום הינו 975 מ"ר.

להלן תמונת המקום להתרשמות:



8. עקרונות גורמים ושיקולים:

8.1. עקרונות:

התבקשתי כאמור לחוות דעתי לעניין שווי השוק של המקרקעין שתיאורו יובא להלן לצורך בחינת אפשרות שיווקו במסגרת מכרז בהתאם להנחות העבודה והחלופה שלהלן:

שווי השוק של המקרקעין בייעוד מגורים להשכרה – לתקופה של 20 שנה מגמר בניה, כולל פוטנציאל תכנוני עפ"י מדיניות בינוי לאורך ציר רק"ל, ללא התחשבות בקיומה של מושאע. בתום תקופת השכירות ניתן יהיה למכור את כל הדירות בשוק החופשי.



הגדרה של שווי שוק :

ההגדרה הרווחת לשווי שוק היא: הסכום בעל ההסתברות הגבוהה ביותר שעשוי להתקבל בתאריך נתון במונחי מזומן או שווה ערך, עבור הזכויות בנכס, בכפוף לחשיפה סבירה, בשוק פתוח ותחרותי ובעסקה הוגנת, תוך ידיעה של כל המעורבים על פרטי המקרקעין וכאשר הצדדים מונעים על ידי אינטרס אישי וללא לחץ.

לצורך קביעת השווי יעשה שימוש ב- 3 גישות השומה כמפורט להלן :

גישת ההשוואה - בבסיס גישה זו עומד העיקרון של השוואת מחיר עסקאות בנכסים דומים באותה סביבה, תוך התחשבות בגורמים שונים המשפיעים נקודתית על שווי הנכס הנישום.

גישת ההקמה/חילוץ – בגישה זו בוחנים את שוויה של הקרקע בכפוף לאפשרויות ניצולה, עלות הבנייה הכוללת את מרכיב הפיתוח בתוכה וכופלים ברווח יזמי מקובל. לחילופין, ניתן לגזור את שווי רכיב שווי מ"ר מבונה ע"י ביצוע פעולות אריטמטיות בסדר הפוך ביחס למצוין לעיל.

גישת היוון דמי שכירות - בבסיס שיטה זו עומד עיקרון של ראיית הנכסים כנכסים מניבים. בשיטה זו מהווים את ההכנסות המתקבלות ואשר צפויות להתקבל מדמי השכירות למשך תקופת חייו האפקטיביים של הנכס.

8.2. גורמים ושיקולים :

הגורמים והשיקולים שיובאו בין היתר בחשבון הינם כמפורט להלן :

8.2.1. מצב שוק המקרקעין.

8.2.2. יעשה שימוש במסמכים ואינפורמציה שהתקבלו ממזמין העבודה, לשכת רישום המקרקעין ומעיריית ירושלים.

8.2.3. נתוני התכנון וזכויות הבניה על פי התכנית החלה על המקרקעין.

8.2.4. מיקום המקרקעין בפינת הרחובות החלוץ ושדרות הרצל.

8.2.5. שטח החלקה, צורתה ואופיה הטופוגרפי.

8.2.6. מאפייני הנכס הנישום ובו בין היתר : שטחו, מצבו הפיזי, פונקציונאליות והנוף הנשקף.

8.2.7. בהתאם להנחיית המזמין השומה הינה בהנחה שלא קיימת מושאע בין העיריה לחברת "רסקו".

8.2.8. בחלופת דיור להשכרה בהתאם להנחיית המזמין, הבניין ישמש בשלמותו להשכרה לתקופה של 20 שנה ולאחריה ניתן יהיה למכור הדירות.



- 8.2.9 מבדיקת מסמך מדיניות לשכת התכנון המחוזית עולה בסבירות גבוהה שטרם מוצא הפוטנציאל התכנוני וסביר שניתן יהיה להגדיל את היקפי הבינוי המאושרים עפ"י מדיניות הבינוי של מוסדות התכנון בעניין חלקות הגובלות בציר רק"ל.
- התכנון הפרוגרמטי המתייחס לחלקה הנדונה כולל בינוי של עד 10 קומות מעל מפלס שדי הרצל (ובנוסף קומות עורפיות תחתונות וקומות מרתף) לבינוי מסחר בקומות הקרקע ומגורים מעל.
- 8.2.10 בחישוב שווי הפוטנציאל התכנוני, המתבסס על מדיניות פרוגרמטית כללית בלבד, נלקחו בחשבון הנחות, אומדנים וחישובי שטחים שונים בקביעת היקף שטחי הבניה השונים למגורים ולמסחר.
- 8.2.11 על פי מימוש בניה בהתאם לפוטנציאל התכנוני ובשים לב למדיניות התכנון לאורך ציר רק"ל עולה כי יידרשו עפ"י אומדן כ - 87 חניות כלי רכב פרטי.
- 8.2.12 ההכנסות מהשכרת הדיור הובאו בחשבון על פי שווי שוק.
- 8.2.13 על פי אומדן ראשוני בשים לב לבינוי הכולל פוטנציאל תכנוני, עולה כי לכאורה ניתן לבנות את מלוא החניות הנדרשות על פי תקן בחמש קומות תת קרקעיות תוך שימוש במכפילים. קונטור שטח החניה הקומתי החורג לתוך מגרש 104 מוערך בכ - 350 מ"ר.
- 8.2.14 בקביעת השווי הנוכחי נלקח בחשבון שיש לנכות את אומדן היטל ההשבחה הצפוי לחול עקב אישורה של תכנית חדשה להגדלת זכויות בניה ו/או שינוי היעוד החלקי לדיור להשכרה.
- 8.2.15 נלקחו בחשבון אומדני שטחים לחניון תת-קרקעי בחלופות התכנון השונות בהתאם לחוות דעת יועץ התנועה ובהתאם לשימוש הטוב והיעיל.
- 8.2.16 הובאה בחשבון מגמת התייקרות עלויות המימון ועליית המדד.
- 8.2.17 נלקחו בחשבון עקרונות ושיקולים בניתוח שווי מקרקעין בשימוש להשכרה בהתאם לקווים המנחים של השמאי הממשלתי ולחוקים השונים, הקובעים בין השאר, הטבות⁵ בסוגיית החבות במע"מ.
- 8.2.18 נלקחו בחשבון עלויות החכרת תת הקרקע של מגרש 104 ביעוד שצ"פ בו תוקם החניה. אומדן דמי החכירה שהובא בחשבון הינו על בסיס עקרונות שומה מקובלים למקרה מעין זה שהתווה ע"י מחלקת הנכסים בעיריה.
- 8.2.19 לא נערכה כל בדיקה לגבי קיום מטרדים ו/או מפגעים כגון: קרינה, זיהומים שונים, צנרת, תשתית וכדומה. השומה הינה בהנחה שבמקרקעין לא קיימים מפגעים כמצוין לעיל.
- 8.2.20 השווי שיקבע בשומה הינו בהנחה שהמקרקעין ריק ופנוי מכל דייר מוגן או פולש.

⁵ לא נלקחו בחשבון הטבות מיסוי שונות, כגון במס שבח, מס הכנסה וכדומה.



8.2.21. השווי שיקבע בשומה הינו בהנחה שהנכס נקי מכל חוב ו/ או שיעבוד ו/ או התחייבות לצד גי' ושלא קיימת מניעה משפטית ו/ או תכנונית להעביר את הזכויות.

9. נתוני בסיס ותחשיבים :

9.1. שטחים לשומה :

9.1.1. שטח החלקה הרשום – 975 מ"ר.

9.1.2. זכויות בניה בחלופת תכנית מאושרת 4555 א':

שטח מעל כניסה קובעת	שטח מתחת כניסה קובעת	מס' יח"ד	אומדן ממ"דים	סה"כ מגורים נטו
עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	
1,940	500	120	3,200	2,348

9.1.3. אומדן שטחי בניה בחלופת פוטנציאל תכנוני :

תיאור	תכנית בינוי	מס' קומות	שטח נטו במ"ר
שטח תכנית בניה מירבי לפי קוי בניין:	760	10	
אומדן מעטפת מסחר קומת קרקע:	330	1	330
שטח מגורים - קומת קרקע עורפית:	430	1	316
אומדן שטח קומת קרקע תחתונה:	430		316
תכנית קומת מגורים עליונה:	760	9	646
אומדן פחת וגרעין שירות בקומות המגורים:	114	11	

שיעור אומדן פחת וגרעין קומתי 15%.
שטח מעטפת ברוטו לבניה ללא מרתפים, 8,030 מ"ר.

אומדן מס' ותמהיל יח"ד :

תיאור יח"ד	שטח יח"ד ממוצע	מס' יח"ד	שטח נטו במ"ר
יחידות קטנות :	80	12	960
דירות רגילות :	114	48	5,486
		60	6,446

להלן חישוב שטח מגורים אקו' :

אומדן שטחי מגורים נטו:	שטח במ"ר	מקדם אקוויולנטי	שטח אקוויולנטי
קומת קרקע תחתונה:	316	0.80	253
קומת קרקע עליונה עורפית:	316	0.90	284
קומות עליונות:	5,814	1.00	5,814
	6,446		6,351



9.1.4 תחשיב שטחי חניה:

תיאור מצב תכנוני	שימוש	מס' חניות	שטח חניה תת-קרקעית
מצב תכנוני קיים	מגורים	36	1,260
מצב תכנוני עתידי - פוטנציאל	מגורים	84	2,940
	מסחר	3	96

9.1.5 להלן פירוט שטחי החניון האקו' הבנויים מתחת למגרש 104 לפי תכנית 4555'א:

קומה	תאי חניה למגורים	מקדם שווי קומה תת קרקעית	שטח אקו' במ"ר
1-	347.24	100%	347.24
2-	347.24	100%	347.24
3-	347.24	90%	312.52
4-	347.24	70%	243.07
5-	347.24	70%	243.07
סה"כ:			1,493.13

9.2 נתוני שווי למגורים:

9.2.1 להלן מקבץ עסקאות השוואה מפרויקט מגורים חדש על ציר הרכבת הקלה בפינת קריית משה ושד' הרצל ע"פ ממערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים:

על פי הנתונים מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך ***** ₪.
לאחר מתן התאמה למיקום (10%), תוספת בגין צפיפות נמוכה (5%) וזמן (13%)
מתקבל שווי מ"ר בנוי מתואם לנשוא השומה בסך ***** ₪.

9.2.2 להלן מקבץ עסקאות השוואה מפרויקט תמ"א 38/1 על ציר הרכבת הקלה בפינת הברון הירש ושד' הרצל ע"פ ממערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים:

סיכום ערכי בסיס לשווי מגורים:

שווי מ"ר בנוי בסיס ממוצע במגורים נקבע לאחר התאמות שונות לסך של ****00 ₪, כולל מע"מ.

9.2.3 להלן ניתוח מכרזי השוואה לדיור להשכרה:

9.2.4 להלן מקבץ נתוני השוואה – מחירים מבוקשים לשכירות למגורים באזור:

כתובת	קומה	תיאור	שטח דירה במ"ר	חדרים	מחיר מבוק
החלוץ 37	קרקע	דירת גן	46	2.5	₪4,400
החלוץ	3	דירה + מרפסות	100	4	₪7,500

עמוד 18 מתוך 23



מחיר מבוקש	חדרים	שטח דירה במ"ר	תיאור	קומה	כתובת
6,500 ₪	4	115	דירה בבניין קומות	4	שדרות הרצל 112
4,900 ₪	2.5	58	דירה + מרפסות	2	שדרות הרצל 38
7,000 ₪	3.5	60	דירה	1	שדרות הרצל 62
8,500 ₪	3.5	90	דירה	1	שדרות הרצל 40
4,200 ₪	2	50	דירה	1	רב צעיר
5,000 ₪	3	85	דירה	3	רב צעיר 17
8,000 ₪	4	115	דירה + מרפסות	1	בית הכרם 12
4,200 ₪	1.5	38	דירה	קרקע	בית הכרם 1
6,500 ₪	4.5	90	דירה	1	הברון הירש 4
5,100 ₪	3	75	דירה	2	הרצל 92
6,000 ₪	3	71	דירה	2	הרצל 95
6,300 ₪	4	90	דירה	קרקע	חזון ציון 8
6,500 ₪	4	70	דירה	קרקע	חזון ציון 9
3,100 ₪	1.5	53	דירה	קרקע	כרמון 16
12,000 ₪	5	135	דירה + מרפסות	1	בית הכרם
4,400 ₪	2	56	דירה + מרפסות	2	דגניה 13
5,250 ₪	3	70	דירה	4	התומר 10
3,000 ₪	1	20	דירה	1	כרמון 6
3,800 ₪	2	45	דירת גן	קרקע	כרמון 6
4,650 ₪	3	51	דירה	7	חזון ציון 10
4,600 ₪	3	75	דירה	1	שדרות הרצל 117
5,000 ₪	3	70	דירה + מרפסות	3	שדרות הרצל 92
10,000 ₪	6	135	דירה	2	שדרות הרצל 127
5,700 ₪	3	70	דירה	1	שדרות הרצל 70
5,900 ₪	3	80	דירה	1	שדרות הרצל 120
4,900 ₪	3	75	דירה	1	רב צעיר
4,450 ₪	2.5	40	דירה	5	שדרות הרצל 38
5,500 ₪	3	73	דירה	3	שדרות הרצל 38
7,500 ₪	4	104	דירה	3	שדרות הרצל 42

סיכום : דמי שכירות ממוצעים לאחר התאמות שונות יעמדו על סך של ** ₪ / מ"ר.

9.3. נתוני שווי למסחר :

בהתאם לניתוח עסקות מכר מהשנים 2019 - 2020 במרכז המסחרי בכיכר דניה שבשכונת בית הכרם עולה כי שווי מ"ר מסחרי נע בין כ - 0000,000 ₪ - 000,000 ₪.

להלן פירוט עסקה עדכנית מהמרכז המסחרי ברמת דניה :

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח נטו	תמורה	שווי מ"ר בנוי
18/10/2021	30150	31	שד' הרצל 103	25	680,000 ₪	27,200 ₪

עמוד 19 מתוך 23



בשים לב לדמי שכירות ראויים בסך של כ - 000 ₪, המשולמים במרכז המסחרי רמת דניה מתקבל שווי מ"ר בנוי על פי שיעור היוון של 000% בסך של כ - 000,000 ₪.

לאור האמור ניתן לקבוע שווי מ"ר בנוי ביעוד מסחרי מתואם לנשוא השומה בסך 000000 ₪.

9.4. להלן תמצית החישוב של שווי השוק של מגרש מס' 3 ע"פ תכנית מאושרת מס' 4555 א' ללא פוטנציאל (תחשיב ביניים לצורך חישוב אומדן היטל השבחה):

9.5. תמצית תחשיב בחלופת דיור להשכרה כולל פוטנציאל תכנוני לפי מדיניות בניה על ציר רק"ל⁶:

9.5.1. להלן לוחות הזמנים המוערך בחלופת שווי הקרקע בחלופה כולל פוטנציאל, בינוי בהתאם למדיניות הועדה המחוזית על ציר הרק"ל:

שלב	מס' חודשים	סה"כ חודשים	תיאור שלב
שלב א'	30.0	30.0	שלב תכנון ואישור תכנית עד הוצאת היתר חפירה
שלב ב'	9.0	39.0	הוצאת היתר חפירה ודיפון ותחילת עבודות חפירה
שלב ג'	42.0	81.0	הוצאת היתר ותחילת עבודות עד טופס 4
שלב ד'	240.0	321.0	תקופת השכרה ומכר המסחר
שלב ה'	6.0	327.0	תקופת שיפוץ לפני מכירה
שלב ו'	20.0	347.0	מכר הדירות בשוק החופשי

9.5.2. להלן עלויות הבניה (כולל מע"מ) בחלופה לפי פוטנציאל בינוי בהתאם למדיניות הועדה המחוזית לבינוי על ציר הרק"ל:

9.5.3. להלן עיקרי הנחות העבודה לעניין התזרים בחלופת דיור להשכרה:

9.5.4. להלן פירוט ההכנסות משכירות:

9.5.5. להלן פירוט הכנסות מכר המסחר בסיום הבניה וכן מכר הדירות בסיום תקופת ההשכרה (תחשיב נומינאלי, יובא בתזרים תוספת של 2% לשווי הדירות כל שנה):

מכר הדירות הינו לאחר הוצאות שיפוץ בסיום ההשכרה.
הממכר כולל חניה ומחסן לכל יח"ד.

⁶ התחשיב הינו רחב ומורכב וכולל תזרים ארוך בקבצי אקסל. המובא להלן הינו תמצית שבתמצית.

9.5.7. תזרים, (בתמצית רבה מאוד) :

[illegible]

בית "הנציב", אגף A, דרך חברון 101 א', ירושלים | ת.ד. 10644, ירושלים 9110501 | טל: 02-6725550 | פקס: 02-6725551 | affik@zahav.net.il

Color calibration bar
D50 Illuminant, 2 degree observer

תחשיב:

10. השומה⁷:

10.1. שווי המגרש במעוגל ללא מע"מ ביעוד למגורים כולל פוטנציאל תכנוני להגדלת זכויות בניה עפ"י מדיניות בינוי לאורך ציר רק"ל וכפרויקט דיור להשכרה לתקופה של 20 שנה מגמר בניה כאשר בתום בתום תקופת השכירות ניתן יהיה למכור את כל הדירות בשוק החופשי:

000,000,000 ₪ (----- ₪).

הערות:

- (1) עפ"י הנחיות המזמין לא נקבעה הפחתה בגין מרכיב ההפרעה שיוצרת הבעלות המשותפת.
- (2) היות והתחשיב מאד "רגיש" לשינויים בהנחות העבודה, למצב הכלכלי והתחזיות של המשק (ריבית, שיעור עליית ערכי הדירות, השכירות, מדדים וכיו"ב) – מומלץ בטרם ביצוע עיסקה / שיווק במכרז / מכר, לבחון בשנית הנחות העבודה ולעדכן התחשיב בהתאמה.

חוות הדעת הינה שומה היפותטית מוטת הנחות בהתאם למטרת השומה ולהנחיות המזמין, ונועדה לצרכיו של המזמין ולשימושו הפנימי בלבד. אין לעשות בה כל שימוש אחר ו/או להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא שאינו המזמין וח"מ לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור

11. הצהרה:

הנני מצהיר כי אין לי כל נגיעה אישית לנכסים שנבדקו וכי חוות דעת זו בוצעה על פי מיטב ידיעתי, המידע שהועמד לרשותי, ניסיוני, שיקולי ושיפוטי המקצועי.

בכבוד רב,
רוני אפיק
שמאי מקרקעין וכלכלן



⁷ במסגרת מו"מ יתכנו סטיות מהנקוב לעיל. בשים לב לעובדה שהשווי הינו לדיור להשכרה המושפע מאד מריבית המשתנה לעיתים תכופות וצפי הריבית לשנים הקרבות טווח הסטייה המקובל הינו גבוה יותר והינו עד 15% משווי השוק הנקוב לעיל.

נספח א'



116779

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30149 חלקה: 107

הנכס נוצר ע"י שטר: 20/2020 מיום: 16/01/2020 סוג שטר: פרצלציה לא רצונית

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר
גיריית ירושלים	975.00

רישום הישנים של החלקה

30149/33

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
20/2020/1 לשכת פרצלציה	16/01/2020	חלוקה	עיריית ירושלים
החלק בנכס			
918 / 975			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
20/2020/1 לשכת פרצלציה	16/01/2020	חלוקה	"רסקו" חברה להתישבות חקלאית ועירונית בע"מ
החלק בנכס			
57 / 975			

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 16.00 ש"ח

בקשה להעלאת נושא לדיון בוועדת כספים - מספר בקשה: 2022-93-009

אל: גזבר העירייה
מאת:

הנושא המוצע לדיון

שיווק זכויות העירייה באמצעות מכרז פומבי במגרש 3
בתב"ע 4555 ביעוד למגורים (נכס 9417)

דברי הסבר

עיריית ירושלים בעלים בחושה של 918/975 במגרש 3 על פי תכנית 4555 ביעוד
מגורים ד' בגוש 30149 חלקה 107. שטח המגרש 975 מ"ר. על פי התב"ע התקפה
ניתן לבנות במגרש 24 יח"ד. על המגרש חלה מדיניות העלאת אחוזי הבניה לאורך
צירי הרכבת הקלה, של הועדה המחוזית לתכנון ובניה.
תב"ע 4555 פורסמה ביום 1.2.2016 ותוקפה מוגבל לתקופה של 7 שנים, למעט אם
יוצא מכוזה היתר בניה במהלך תקופה זו.
אגף הנכסים באמצעות חברת עדן מקדמים היתר בניה לשלד החניון במגרש, וכן
פועלים להגשת תב"ע לביטול הגבלת תוקפה.
אגף הנכסים מבקש לשווק את הקרקע באמצעות מכרז פומבי.
שיווק הקרקע יהיה במתווה של דירות לשכירות בשוק החופשי עם מנגנון הצמדה
לפי מתווה דירה להשכיר.
פורום נכסים מיום 9.8.2021 ומיום 2.2.2022 אישר את יציאת העירייה למכרז.
חברת רסקו אישרה לעירייה לצאת למכרז על חלוא הזכויות בנכס, כולל על חלקה
בשיעור 57/975. חברת רסקו ביקשה לציין כי ככל שתהיה הפחתה בשווי התמורה
בגין הגבלת העירייה בשיווק הנכס במתווה של דירות לשכירות, אזי העירייה
תשפה את רסקו בגין ההפרש.
מועצת העיר מאשרת את שיווק הקרקע במכרז פומבי ומסמיכה את אגף הנכסים
בשיתוף היועמ"ש להשלים את תנאי המכרז ולנסח הסכם מכר בהתאם.
הנושא אושר ע"י היועץ המשפטי.
מצ"ב החלטות פורום הנכסים בנושא.
נושא: 931 מכירת נכס
משרדי מחשלה:
גופים עירוניים:

הצעת החלטה מבוקשת

ועדת הכספים ממליצה בפני המועצה (7 חברים בעד ו-4 נגד)
לאשר שיווק זכויות העירייה
במגרש 3 בתב"ע 4555 במכרז פומבי כמפורט בדברי ההסבר לעיל.

העתיקים:

מנהל אגף תקציבים
סגן למנהל וכספים

חתימה
שם
מנהל

ועדת כספים 549 בתאריך 28/08/2022
מועצה 646 בתאריך 31/08/2022
סטטוס 8-אושר במועצה

הסכם

אשר נערך ונחתם בירושלים ביום ____ לחודש 5 2024

בין

עיריית ירושלים

ככר ספרא 1 ירושלים

(להלן: "העירייה")

מצד אחד;

לבין

רסקו חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ

ח.פ. 520005521

מרח' הר סיני 3 תל אביב

לג' ק"פ - תש"פ

על ידי _____ ת.ז. _____

המוסמכים לחתום בשמה ומטעמה

(להלן: "רסקו")

מצד שני;

והצדדים הינם בעלים במשותף של מקרקעין הידועים כגוש 30149 חלקה 107
(להלן: "המקרקעין");

והואיל ולעירייה 918/975 חלקים במקרקעין, ולרסקו 57/975 חלקים במקרקעין;

נסח המקרקעין מצ"ב כנספח א' להסכם זה

והואיל ובכוונת העירייה לצאת במכרז פומבי למכירת מלוא זכויותיה במקרקעין, במסגרתו יידרש הזוכה לתכנן, להקים ולהפעיל על המקרקעין פרויקט דיור להשכרה לפרק זמן שלא יפחת מ-20 שנה (להלן: "המכרז");

והואיל: ורסקו מעוניינת כי זכויותיה במקרקעין תימכרנה יחד עם זכויות העירייה במסגרת המכרז העירוני, בכפוף להוראות הסכם זה להלן;

והואיל: והצדדים חפצים להסדיר את יחסיהם אהדדי.

אשר על כן הוסכם, הותנה והוצהר על-ידי הצדדים כדלקמן:

1. העירייה תנסח ותפרסם מכרז, על פי שיקול דעתה, למכירת מלוא הזכויות במקרקעין. במסגרת המכרז יידרש הזוכה לתכנן, להקים ולהפעיל במקרקעין פרויקט דיור להשכרה לתקופה שלא תפחת מ-20 שנה. מובהר כי ניסוח המכרז ייעשה על ידי העירייה, באמצעות חברת עדן, ועל פי שיקול דעתה המוחלט, ורסקו לא תהא צד

חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ

RASSCO
RURAL AND SUBURBAN SETTLEMENT CO. LTD.

לניסוח וליווי המכרז. בכלל זאת, העירייה תקבע מטלות יום בהתאם לשיקול דעתה המוחלט.

2. הזכייה במכרז תהא על בסיס המחיר הגבוה ביותר שיוצע לרכישת הזכויות במקרקעין על ידי מציעים העומדים בתנאי המכרז, ובכפוף להוראות המכרז. העירייה תקבע מחיר מינימום לרכישה, על פי שיקול דעתה, אשר בכל מקרה לא יפתח משווי המקרקעין בשומת ההשבחה שהנפיקה העירייה ביחס למקרקעין, במסגרת חיוב בהיטל השבחה בגין תוכנית 4555א.
3. מובהר כי רסקו תהא רשאית להשתתף במכרז ככל משתתף אחר, בכפוף לעמידתה בתנאי הסף. אשר. מפורטים בנספח ד' להסכם זה. במקרה של זכייה מצד רסקו במכרז, יחולו הוראות סעיף 5(ד) להלן.
4. הזוכה במכרז יחתום על הסכם מול העירייה ומול רסקו, וישלם להם את חלקם בהתאם לזכויותיהם ולמפורט להלן.
5. מאחר ובמסגרת תנאי המכרז הטילה העירייה מגבלות על הזכויות במקרקעין, תהא רסקו זכאית לתמורה בגין זכויותיה בהתאם לאמור להלן:
 - א. הזוכה במכרז ישלם את סכום הזכייה הכולל לעירייה ולרסקו, באמצעות העירייה כנאמנה של רסקו
 - ב. העירייה תעביר לרסקו את חלקה היחסי בסכום הזכייה (קרי: 57/975 מסכום הזכייה), בתוספת 20% מסכום חלקה היחסי (להלן: "סכום התמורה לרסקו"). (לדוגמא: במידה וסכום הזכייה הכולל עומד על 10,000,000 ש"ח, יעמוד חלקה של רסקו על 701,538 ש"ח, המורכב מחלקה היחסי בסך 584,615 ש"ח, ובתוספת 20%), וזאת תוך 30 יום ממועד קבלתו מאת הזוכה. מובהר כי במקרה של תשלום סכום הזכייה לשיעורין, יועבר לרסקו חלקה לשיעורין, בהתאמה למועד העברתו של כל סכום על ידי הזוכה. כנגד העברת התשלום לרסקו, תעביר רסקו חשבונית מס כדין לזוכה באמצעות העירייה.
 - ג. סכום התמורה לרסקו יהיה הסכום הסופי והמוחלט שישולם לרסקו ופרט לכך לא תהא זכאית היא לכל פיצוי ו/או שיפוי אחר, מכל גורם שהוא לרבות מהעירייה ומועדות התכנון. למרות זאת העירייה תשפה את רסקו בגין כל הוצאה ו/או תשלום עקב תביעות בגין ניהול הליכי המכרז ו/או טענות ו/או תביעות של הזוכה במכרז. מובהר כי סכום התמורה לרסקו נקבע על ידי הצדדים לאחר שהעריכו היטב את זכויותיהם בנכס ונשקלו היטב כל הנתונים הרלוונטיים, ולא תישמע מפי רסקו כל טענה בנוגע לסכום התמורה שיגיע לה בגין מכירת זכויותיה במקרקעין במסגרת ההליך המכרזי.
 - ד. ככל ורסקו תגיש הצעה במכרז ותזכה בו, תידרש היא לשלם לעירייה את סכום הזכייה בהפחתת סכום התמורה לרסקו לו זכאית היא כאמור בסעיף 5(ב) לעיל ופרט לכך לא תהא זכאית רסקו לפיצוי כלשהו מאת העירייה ו/או ועדות התכנון.
 - ה. מובהר כי בחתימתה על הסכם זה רסקו מוותרת על כל טענה ו/או דרישה באשר לסכום שיוצע ושיתקבל על ידי הזוכה במכרז, לרבות בנוגע לשווי המקרקעין.
 - ו. עוד מובהר כי לעירייה שיקול דעת מוחלט באשר לניהול ההליך המכרזי, ובכלל זאת באשר להחלטה על הכרזת הזוכה ו/או שלא לקבל כל הצעה הכל על פי שיקול דעתה ועל פי תנאי המכרז ודיני המכרזים החלים על העירייה.

7. ככל שהעירייה תחליט על ביטול המכרז ויציאה להליך מכרזי חדש בתנאי דיוור להשכרה, יחולו ההסכמות דנן גם על ההליך החדש. ככל שתנאי המכרז ישונו כך שהוא לא יהיה בתנאי דיוור להשכרה, יחול ההסדר הקבוע בהסכם זה ביחס למכירת הזכויות, אולם רסקו תהא זכאית לחלקה היחסי בסכום הזכויה בלבד ללא תוספת 20% (קרי 57/975 מסכום הזכויה בלבד).

6. להבטחת מכירת זכויותיה של רסקו במקרקעין במסגרת המכרז, תחתום רסקו במעמד חתימת הסכם זה על יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר לטובת היועץ המשפטי של העירייה, במסגרתו יוסמך היועץ המשפטי של העירייה למכור את זכויות רסקו במקרקעין לצד שלישי בהתאם למכרז בנוסח המצ"ב כנספת ב' להסכם זה. כן תפקיד רסקו בידי היועץ המשפטי במעמד חתימת הסכם זה פרוטוקול דירקטוריון למכירת הזכויות במקרקעין כאמור, כשהוא מאושר ומאומת על ידי עו"ד בנוסח המקובל בלשכת רישום המקרקעין, המצורף כנספת ג' להסכם זה. יפוי הכח יהיה בתוקף לתקופה של 5 שנים ממועד פרסום ההליך המכרזי, והוא ישמש גם בכל הליך מכרזי נוסף שתפרסם העירייה, ככל שתפרסם, כאמור בסעיף 5(ז) לעיל, בתקופת תוקפו של יפוי הכח.

היועץ המשפטי יהא רשאי לעשות שימוש במסמכים הנ"ל לצורך העברת הזכויות במקרקעין לזוכה במכרז, ללא צורך בהודעה כלשהי לרסקו על כך, ובכפוף להעברת חלקה של רסקו בתמורה שתתקבל במכרז כאמור בסעיף 5 לעיל.

7. כל צד יישא במסים החלים עליו כתוצאה מעסקת מכירת המקרקעין, לרבות מסי מקרקעין, היטל השבחה, היטלי סלילה, פיתוח ומע"מ, הכל בהתאם לדין החל על העסקה. מובהר כי אין בהסכם זה כדי לפטור את רסקו מהיטלים ואגרות עירוניים מסוג כלשהו, ככל שיחולו, ואלו יחולו בהתאם להוראות הדין.

8. הצדדים מתחייבים להמציא אישורים מרשויות מיסוי המקרקעין ביחס לעסקה, בהתאם למועדים הקבועים לכך בדין. מובהר כי העירייה תדווח על העסקה לרשויות המיסוי, היועץ המשפטי של העירייה רשאי לעשות שימוש ביפוי הכח לצורך דיווח גם בשמה של רסקו, ככל שרסקו לא תפעל לדווח על העסקה באופן עצמאי.

9. מוסכם כי כל שינוי ביעוד המקרקעין ואו בזכויות הבנייה עד לביצוע המכר על פי הסכם זה, יעשה בתיאום, ובכל מקרה רסקו תהיה זכאית לתוספת זכויות בנייה בכל מקרה כזה, בהתאם לחלקה היחסי בקרקע.

10. לבתי המשפט המוסמכים בירושלים תהא סמכות שיפוט ייחודית בכל הנוגע לסכסוכים הנובעים מהסכם זה.

11. הסכם זה כפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין בהתאם לכללים החלים על העירייה.

ולראיה באו הצדדים על החתום: "רסקו"

חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ

"BASSCO"
RURAL AND SUBURBAN SETTLEMENT CO. LTD.

רסקו חברה להתיישבות

חקלאית ועירונית בע"מ

עיריית ירושלים

25/08/2021
י"ז אלול תשפ"א
שעה: 14:35

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



230798

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30149 חלקה: 107

פרצלציה לא רצונית

סוג שטר:

מיום: 16/01/2020

20/2020
לשכת פרצלציה

הנכס נוצר ע"י שטר:

תיאור הנכס

רשויות
שטח במ"ר
עיריית ירושלים
975.00

המספרים הישנים של החלקה
30149/33

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
20/2020/1 לשכת פרצלציה	16/01/2020	חלוקה	עיריית ירושלים
החלק בנכס 918 / 975			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
20/2020/1 לשכת פרצלציה	16/01/2020	חלוקה	"רסקו" חברה להתישבות חקלאית ועירונית בע"מ
החלק בנכס 57 / 975			

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה

רסקו חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ, ח.פ. 520005521

ממנה/ים בזה את עו"ד אלי מלכה ו/או כל עו"ד אחר מאגף היעוץ המשפטי בעיריית ירושלים, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד (להלן - "מיופה/ מיופי הכוח") להיות באי כוחי/כוחנו ובשמי/בשמנו ובמקומי/במקומנו לעשות את כל המעשים ו/או הפעולות המפורטים להלן ו/או כל אחד או יותר מהם, בעת אחת או בזמנים שונים, דהיינו:

1. למכור ו/או להעביר ו/או לרשום את זכויות הבעלות הרשומות על שמנו במקרקעין הידועים כגוש 30149 חלקה 107 (להלן: "המקרקעין"), וזאת באופן, בדרך ובהתאם לאותם תנאים שייקבעו על ידי מיופה הכח.
2. לעשות בשמי/בשמנו ובמקומי/במקומנו כל הסכם ו/או חוזה עם כל רוכש ו/או גורם ו/או אישיות משפטית אחרת שהיא, ביחס למקרקעין ו/או לרכישת הזכויות בהם ו/או ביחס לכל זכות אחרת שהיא בהם ו/או ביחס לכל ענין הקשור להעברת זכויות/זכויותינו בקשר למקרקעין, ולחתום על כל מסמך שיהא דרוש בהקשרים אלו.
3. לאפשר רישום שעבוד ו/או משכנתא ו/או כל זכות אחרת מכל מין וסוג שהוא שתהיה לי/לנו במקרקעין, והכל בתנאים ובהוראות אשר מיופי כוחי ימצאו לנכון, לפי שקול דעתם המוחלט.
4. להגיש בקשות, הצהרות ומסמכים מכל מין וסוג שהוא ובדרך כלל לעשות כל פעולה ללא יוצא מן הכלל שזכאי/שזכאים רשאי/רשאים אני/אנו לעשות בקשר עם המקרקעין וכל חלק מהם.
5. לרשום בספרי המקרקעין הערות אזהרה, זיקות הנאה ו/או שעבודים למיניהם ו/או הערות על הצורך בהסכמה מכל מין וסוג שהוא בגין או בקשר למקרקעין, ו/או למחוק הערות כאמור.
6. להופיע בשמי/בשמנו ובמקומי/במקומנו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד, ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו, לרבות הממונה ו/או המפקח על המרשם ו/או רשם המקרקעין ו/או עיריית ירושלים ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות רישום המקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות תכנון ובניה למיניהן, ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמי/בשמנו ובמקומי/במקומנו על הנדרש על פי שיקול דעתם של מיופי הכוח, והכל בין בשלמות ובין חלקים, בבת אחת או מזמן לזמן, לחוד ו/או ביחד.
7. בדרך כלל ומבלי לפגוע בכל דבר האמור ביפוי כח זה לפעול בשמי/בשמנו במקומי/במקומנו על מנת לתת ביטוי ותוקף להתחייבויותי/התחייבויותינו בהתאם להסכם שנחתם בינינו לבין עיריית ירושלים בנוגע למקרקעין, בכל אופן ודרך שמיופי כוחי ימצאו לנכון.
8. יפוי כח זה הוא בלתי חוזר הואיל והוא בא להבטיח זכויות צד ג' ו/או זכויות רוכשים במקרקעין ואין לי/לנו רשות לשנותו או לבטלו.
9. בכל מקרה של ספק יש לפרש כל מונח או כח הניתן למיופי הכח הנ"ל כבא להרחיב סמכויותיהם ולא לצמצמן.
10. למען הסר ספק מובהר בזה כי אין ביפוי כח זה כדי להטיל על מיופי הכוח התחייבות כלשהיא לפעול על פיו ובכלל.

ולראיה באתי/באנו לחתום היום לחודש _____ שנה _____:

רסקו חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ

נספח ג'

נוכחים:

על סדר היום:

1. התקשרות בהסכם עם עיריית ירושלים ביחס לזכויות החברה שהינן 57/975 חלקים מהמקרקעין הידועים כגוש 30149 חלקה 107 (להלן "המקרקעין") ו-"המקרקעין", עיריית ירושלים הינה בעלת יתרת הזכויות במקרקעין. לשם פרסום מכרז ע"י העירייה למכירת מלוא הזכויות במקרקעין לשם תכנון, הקמה והפעלה של פרויקט דיור להשכרה לתקופה שלא תפחת מ- 20 שנה (להלן: "המכרז")/או כל מכרז ביחס למקרקעין כפי שיקבע על ידי עיריית ירושלים.
2. הסמכת היועץ המשפטי של עיריית ירושלים לביצוע הפעולות הנדרשות בשם החברה לשם מכירת זכויות החברה במקרקעין לזוכה במכרז.
3. מינוי מורשי חתימה לשם חתימה על המסמכים הנדרשים בפרטיכל זה.

הוחלט:

1. לחתום עם עיריית ירושלים על הסכם ביחס לזכויות החברה שהינן 57/975 חלקים במקרקעין הידועים כגוש 30149 חלקה 107, עיריית ירושלים הינה בעלת יתרת הזכויות במקרקעין לשם פרסום מכרז ע"י העירייה למכירת מלוא הזכויות במקרקעין לשם תכנון, הקמה והפעלה של פרויקט דיור להשכרה לתקופה שלא תפחת מ- 20 שנה /או כל מכרז ביחס למקרקעין כפי שיקבע על ידי עיריית ירושלים בתנאים הנקובים בהסכם נספח א' להחלטה.
2. לחתום על יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר המסמך את היועץ המשפטי של עיריית ירושלים לביצוע הפעולות הנדרשות בשם החברה לשם מכירת זכויות החברה במקרקעין לזוכה במכרז.
3. להסמך שניים מבין ח"ה: שלמה איזנברג ת.ז: 065532236, עדי דנה ת.ז: 025669029, אורי פרוכטמן ת.ז: 031870488 ועליזה שוסטר ת.ז: 023073471 (להלן: "מורשי החתימה") לחתום בשם החברה על כל המסמכים הנדרשים לשם ההתקשרות בהסכם עם עיריית ירושלים לשם הסדרת הזכויות במכרז /או חתימה על יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר לטובת היועץ המשפטי של עיריית ירושלים המסמיכו לבצע את הפעולות הנדרשות בשם החברה לשם חתימה על הסכם עם הזוכה במכרז /או כל דיווח /או הצהרה /או שטרות /או הערות הנדרשים לשם ביצוע המכירה של זכויות החברה.
- כך שחתימתם של שניים מבין מורשי החתימה בצירוף חותמת החברה או שם החברה המודפס תחייב את החברה.

ש.איזנברג, יו"ר

אני הח"מ ג.שיינברג, עו"ד מאשרת כדלקמן:

1. רסקו חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ ח.פ: 520005521 הינה חברה קיימת ופעילה.
2. ההחלטה דלעיל התקבלה בהתאם לקבוע במסמכי ההתאגדות של החברה.
3. חתימת מורשי החתימה המפורטים בסעיף 3 להחלטה בצירוף חותמת החברה או שם החברה המודפס מתחייבים את החברה לשם ביצוע האמור בפרטיכל זה.
4. החלטה זו נחתמה על ידי מר שלמה איזנברג ת.ז: 065532236 אשר שימש יו"ר הישיבה.

גלי שיינברג, עו"ד
מס' רשומה 2179
ח' סיני 3 תל אביב
טל' 03-7130719

6.5.2024
תאריך

נספח ד' - תנאי סף להשתתפות במכרז

תנאי סף להשתתפות במכרז

1. רק מציע אשר מקיים את כל תנאי הסף המפורטים להלן במועד הגשת הצעה, יהיה זכאי להגיש הצעה במכרז זה:

1.1. המציע המציא ערבות מכרז חתומה כנדרש בסעיף שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. להלן, בנוסח המצורף כמסמך א'(7) להזמנה זו.

1.2. תנאים פיננסיים

1.2.1. על המציע להיות בעל מחזור הכנסות שנתי (לא כולל מע"מ) של 50,000,000 ש"ח (חמישים מיליון שקלים חדשים) לפחות, בשלוש שנים מתוך השנים 2017-2022 (אין חובה בהצגת שנים רצופות).

1.2.2. על המציע להיות בעל הון עצמי של 25,000,000 ש"ח (עשרים וחמש מיליון שקלים חדשים) לפחות, בשנתיים לפחות מתוך השנים 2020-2022.

להוכחת עמידה בתנאי הסף הפיננסיים, על המציע לצרף להצעתו את התצהיר בנוסח האמור במסמך א'(4) וכן אישור רואה חשבון המתבסס על דו"ח מבוקר בנוסח האמור במסמך א'(4).

2. בחינת תנאי הסף והגבלה על הגשת הצעות

2.1. כל הצעה למכרז תוגש על ידי ישות משפטית אחת בלבד, כאשר כל המסמכים והאישורים הנדרשים במכרז, יהיו על שם המציע בלבד, אלא אם נקבע אחרת במסמכי המכרז.

2.2. מובהר כי לא ניתן להגיש הצעות במשותף, כלומר הצעה המוגשת כמיזם משותף ו/או הצעה אחת המוגשת על-ידי מספר מציעים במשותף.

2.3. כל מציע רשאי להגיש הצעה אחת בלבד. מציע שיגיש יותר מהצעה אחת, כל הצעותיו, תיפסלנה.

דפוס
חברה להתיישבות הקלאסית ועירונית בע"מ

נספח ח'

הסכם

אשר נערך ונחתם בירושלים ביום ____ לחודש 5 2024

בין

עיריית ירושלים

כבר ספרא 1 ירושלים

(להלן: "העירייה")

מצד אחד;

לבין

רסקו חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ

ח.פ. 520005521

מרח' הר סיני 3 תל אביב

על ידי מנכ"ל רסקו ת.ז. _____

המוסמכים לחתום בשמה ומטעמה

(להלן: "רסקו")

מצד שני;

והואיל והצדדים הינם בעלים במשותף של מקרקעין הידועים כגוש 30149 חלקה 107 (להלן: "המקרקעין");

והואיל ולעירייה 918/975 חלקים במקרקעין, ולרסקו 57/975 חלקים במקרקעין;

נסח המקרקעין מצ"ב כנספח א' להסכם זה

והואיל ובכוונת העירייה לצאת במכרז פומבי למכירת מלוא זכויותיה במקרקעין, במסגרתו יידרש הזוכה לתכנן, להקים ולהפעיל על המקרקעין פרויקט דיור להשכרה לפרק זמן שלא יפחת מ-20 שנה (להלן: "המכרז");

והואיל: ורסקו מעוניינת כי זכויותיה במקרקעין תימכרנה יחד עם זכויות העירייה במסגרת המכרז העירוני, בכפוף להוראות הסכם זה להלן;

והואיל: והצדדים חפצים להסדיר את יחסיהם אהדדי.

אשר על כן הוסכם, הותנה והוצהר על-ידי הצדדים כדלקמן:

1. העירייה תנסח ותפרסם מכרז, על פי שיקול דעתה, למכירת מלוא הזכויות במקרקעין. במסגרת המכרז יידרש הזוכה לתכנן, להקים ולהפעיל במקרקעין פרויקט דיור להשכרה לתקופה שלא תפחת מ-20 שנה. מובהר כי ניסוח המכרז ייעשה על ידי העירייה, באמצעות חברת עדן, ועל פי שיקול דעתה המוחלט. רסקו לא תהא צד

חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ

"RASSCO"

RURAL AND SUBURBAN SETTLEMENT CO. LTD.

- לניסוח וליווי המכרז. בכלל זאת, העירייה תקבע מטלות יזם בהתאם לשיקול דעתה המוחלט.
2. הזכייה במכרז תהא על בסיס המחיר הגבוה ביותר שיוצע לרכישת הזכויות במקרקעין על ידי מציעים העומדים בתנאי המכרז, ובכפוף להוראות המכרז. העירייה תקבע מחיר מינימום לרכישה, על פי שיקול דעתה, אשר בכל מקרה לא יפחת משווי המקרקעין בשומת ההשבחה שהנפיקה העירייה ביחס למקרקעין, במסגרת חיוב בהיטל השבחה בגין תוכנית 4555-A.
3. מובהר כי רסקו תהא רשאית להשתתף במכרז ככל משתתף אחר, בכפוף לעמידתה בתנאי הסף. אשר. מפורטים בנספח ד' להסכם זה. במקרה של זכייה מצד רסקו במכרז, יחולו הוראות סעיף 5(ד) להלן.
4. הזוכה במכרז יחתום על הסכם מול העירייה ומול רסקו, וישלם להם את חלקם בהתאם לזכויותיהם ולמפורט להלן.
5. מאחר ובמסגרת תנאי המכרז הטילה העירייה מגבלות על הזכויות במקרקעין, תהא רסקו זכאית לתמורה בגין זכויותיה בהתאם לאמור להלן:
- א. הזוכה במכרז ישלם את סכום הזכייה הכולל לעירייה ולרסקו, באמצעות העירייה כנאמנה של רסקו
- ב. העירייה תעביר לרסקו את חלקה היחסי בסכום הזכייה (קרי: 57/975 מסכום הזכייה), בתוספת 20% מסכום חלקה היחסי (להלן: "סכום התמורה לרסקו"). (לדוגמא: במידה וסכום הזכייה הכולל עומד על 10,000,000 ש"ח, יעמוד חלקה של רסקו על 701,538 ש"ח, המורכב מחלקה היחסי בסך 584,615 ש"ח, ובתוספת 20%), וזאת תוך 30 יום ממועד קבלתו מאת הזוכה. מובהר כי במקרה של תשלום סכום הזכייה לשיעורין, יועבר לרסקו חלקה לשיעורין, בהתאמה למועד העברתו של כל סכום על ידי הזוכה. כנגד העברת התשלום לרסקו, תעביר רסקו חשבונית מס כדין לזוכה באמצעות העירייה.
- ג. סכום התמורה לרסקו יהיה הסכום הסופי והמוחלט שישולם לרסקו ופרט לכך לא תהא זכאית היא לכל פיצוי ו/או שיפוי אחר, מכל גורם שהוא לרבות מהעירייה ומועדות התכנון. למרות זאת העירייה תשפה את רסקו בגין כל הוצאה ו/או תשלום עקב תביעות בגין ניהול הליכי המכרז ו/או טענות ו/או תביעות של הזוכה במכרז. מובהר כי סכום התמורה לרסקו נקבע על ידי הצדדים לאחר שהעריכו היטב את זכויותיהם בנכס ונשקלו היטב כל הנתונים הרלוונטיים, ולא תישמע מפי רסקו כל טענה בנוגע לסכום התמורה שיגיע לה בגין מכירת זכויותיה במקרקעין במסגרת ההליך המכרזי.
- ד. ככל ורסקו תגיש הצעה במכרז ותזכה בו, תידרש היא לשלם לעירייה את סכום הזכייה בהפחתת סכום התמורה לרסקו לו זכאית היא כאמור בסעיף 5(ב) לעיל ופרט לכך לא תהא זכאית רסקו לפיצוי כלשהו מאת העירייה ו/או ועדות התכנון.
- ה. מובהר כי בחתימתה על הסכם זה רסקו מוותרת על כל טענה ו/או דרישה באשר לסכום שיוצע ושיתקבל על ידי הזוכה במכרז, לרבות בנוגע לשווי המקרקעין.
- ו. עוד מובהר כי לעירייה שיקול דעת מוחלט באשר לניהול ההליך המכרזי, ובכלל זאת באשר להחלטה על הכרזת הזוכה ו/או שלא לקבל כל הצעה הכל על פי שיקול דעתה ועל פי תנאי המכרז ודיני המכרזים החלים עליה.

- ז. ככל שהעירייה תחליט על ביטול המכרז ויציאה להליך מכרזי חדש בתנאי דיור להשכרה, יחולו ההסכמות דנן גם על ההליך החדש. ככל שתנאי המכרז ישונו כך שהוא לא יהיה בתנאי דיור להשכרה, יחול ההסדר הקבוע בהסכם זה ביחס למכירת הזכויות, אולם רסקו תהא זכאית לחלקה היחסי בסכום הזכייה בלבד ללא תוספת 20% (קרי 57/975 מסכום הזכייה בלבד).
6. להבטחת מכירת זכויותיה של רסקו במקרקעין במסגרת המכרז, תחתום רסקו במעמד חתימת הסכם זה על יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר לטובת היועץ המשפטי של העירייה, במסגרתו יוסמך היועץ המשפטי של העירייה למכור את זכויות רסקו במקרקעין לצד שלישי בהתאם למכרז בנוסח המצ"ב כנספת ב' להסכם זה. כן תפקיד רסקו בידי היועץ המשפטי במעמד חתימת הסכם זה פרוטוקול דירקטוריון למכירת הזכויות במקרקעין כאמור, כשהוא מאושר ומאומת על ידי עו"ד בנוסח המקובל בלשכת רישום המקרקעין, המצורף כנספת ג' להסכם זה. יפוי הכח יהיה בתוקף לתקופה של 5 שנים ממועד פרסום ההליך המכרזי, והוא ישמש גם בכל הליך מכרזי נוסף שתפרסם העירייה, ככל שתפרסם, כאמור בסעיף 5(ז) לעיל, בתקופת תוקפו של יפוי הכח.
- היועץ המשפטי יהא רשאי לעשות שימוש במסמכים הנ"ל לצורך העברת הזכויות במקרקעין לזוכה במכרז, ללא צורך בהודעה כלשהי לרסקו על כך, ובכפוף להעברת חלקה של רסקו בתמורה שתתקבל במכרז כאמור בסעיף 5 לעיל.
7. כל צד יישא במסים החלים עליו כתוצאה מעסקת מכירת המקרקעין, לרבות מסי מקרקעין, היטל השבחה, היטלי סלילה, פיתוח ומע"מ, הכל בהתאם לדין החל על העסקה. מובהר כי אין בהסכם זה כדי לפטור את רסקו מהיטלים ואגרות עירוניים מסוג כלשהו, ככל שיחולו, ואלו יחולו בהתאם להוראות הדין.
8. הצדדים מתחייבים להמציא אישורים מרשויות מיסוי המקרקעין ביחס לעסקה, בהתאם למועדים הקבועים לכך בדין. מובהר כי העירייה תדווח על העסקה לרשויות המיסוי, היועץ המשפטי של העירייה רשאי לעשות שימוש ביפוי הכח לצורך דיווח גם בשמה של רסקו, ככל שרסקו לא תפעל לדווח על העסקה באופן עצמאי.
9. מוסכם כי כל שינוי ביעוד המקרקעין ו/או בזכויות הבנייה עד לביצוע המכר על פי הסכם זה, יעשה בתיאום, ובכל מקרה רסקו תהייה זכאית לתוספת זכויות בנייה בכל מקרה כזה, בהתאם לחלקה היחסי בקרקע.
10. לבתי המשפט המוסמכים בירושלים תהא סמכות שיפוט ייחודית בכל הנוגע לסכסוכים הנובעים מהסכם זה.
11. הסכם זה כפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין בהתאם לכללים החלים על העירייה.

ולראיה באו הצדדים על החתום: "רסקו"

חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ

"BASSCO"

RURAL AND SUBURBAN SETTLEMENT CO. LTD.

רסקו חברה להתיישבות

חקלאית ועירונית בע"מ

עיריית ירושלים

נספח א' – נסח המקרקעין

תאריך
25/08/2021
י"ד אלול תשפ"א
שעה: 14:35
נכח מס' 230798

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30149 חלקה: 107

הנכס נוצר ע"י שטר: 20/2020
לשכת פרצלציה
מיום: 16/01/2020
סוג שטר: פרצלציה לא רצונית

תיאור הנכס

רשויות
שטח במ"ר
עיריית ירושלים
975.00

המספרים הישנים של החלקה
30149/33

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
20/2020/1 לשכת פרצלציה	16/01/2020	חלוקה	עיריית ירושלים
החלק בנכס 918 / 975			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
20/2020/1 לשכת פרצלציה	16/01/2020	חלוקה	"רסקו" חברה להתישבות חקלאית ועירונית בע"מ
החלק בנכס 57 / 975			

סוף נתונים

נכח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה

נספח ב' – יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר

יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר

אני/ו הח"מ:

רסקו חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ, ח.פ. 520005521

ממנה/ים בזה את עו"ד אלי מלכה ו/או כל עו"ד אחר מאגף היעוץ המשפטי בעיריית ירושלים, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד (להלן - "מיופה/ מיופי הכוח") להיות באי כוחי/כוחנו ובשמי/בשמו ובמקומי/במקומנו לעשות את כל המעשים ו/או הפעולות המפורטים להלן ו/או כל אחד או יותר מהם, בעת אחת או בזמנים שונים, דהיינו:

1. למכור ו/או להעביר ו/או לרשום את זכויות הבעלות הרשומות על שמו במרקעין הידועים כגוש 30149 חלקה 107 (להלן: "המרקעין"), וזאת באופן, בדרך ובהתאם לאותם תנאים שייקבעו על ידי מיופה הכח.
2. לעשות בשמי/בשמו ובמקומי/במקומנו כל הסכם ו/או חוזה עם כל רוכש ו/או גורם ו/או אישיות משפטית אחרת שהיא, ביחס למרקעין ו/או לרכישת הזכויות בהם ו/או ביחס לכל זכות אחרת שהיא בהם ו/או ביחס לכל ענין הקשור להעברת זכויות/זכויותינו בקשר למרקעין, ולחתום על כל מסמך שיהא דרוש בהקשרים אלו.
3. לאפשר רישום שעבוד ו/או משכנתא ו/או כל זכות אחרת מכל מין וסוג שהוא שתהיה לי/לנו במרקעין, והכל בתנאים ובהוראות אשר מיופי כוחי ימצאו לנכון, לפי שקול דעתם המוחלט.
4. להגיש בקשות, הצהרות ומסמכים מכל מין וסוג שהוא ובדרך כלל לעשות כל פעולה ללא יוצא מן הכלל שזכאי/שזכאים רשאי/רשאים אני/אנו לעשות בקשר עם המרקעין וכל חלק מהם.
5. לרשום בספרי המרקעין הערות אזהרה, זיקות הנאה ו/או שעבודים למיניהם ו/או הערות על הצורך בהסכמה מכל מין וסוג שהוא בגין או בקשר למרקעין, ו/או למחוק הערות כאמור.
6. להופיע בשמי/בשמו ובמקומי/במקומנו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד, ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו, לרבות הממונה ו/או המפקח על המרשם ו/או רשם המרקעין ו/או עיריית ירושלים ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות רישום המרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות תכנון ובניה למיניהן, ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמי/בשמו ובמקומי/במקומנו על הנדרש על פי שיקול דעתם של מיופי הכוח, והכל בין בשלמות ובין חלקים, בבת אחת או מזמן לזמן, לחוד ו/או ביחד.
7. בדרך כלל ומבלי לפגוע בכל דבר האמור ביפוי כח זה לפעול בשמי/בשמו ובמקומי/במקומנו על מנת לתת ביטוי ותוקף להתחייבויות/ התחייבויותינו בהתאם להסכם שנחתם בינינו לבין עיריית ירושלים בנוגע למרקעין, בכל אופן ודרך שמיופי כוחי ימצאו לנכון.
8. יפוי כח זה הוא בלתי חוזר הואיל והוא בא להבטיח זכויות צד ג' ו/או זכויות רוכשים במרקעין ואין לי/לנו רשות לשנות או לבטלו.
9. בכל מקרה של ספק יש לפרש כל מונח או כח הניתן למיופי הכח הנ"ל כבא להרחיב סמכויותיהם ולא לצמצמן.
10. למען הסר ספק מובהר בזה כי אין ביפוי כח זה כדי להטיל על מיופי הכוח התחייבות כלשהיא לפעול על פיו ובכלל.

ולראיה באתי/באנו על החתום היום _____ לחודש _____ שנה _____:

רסקו חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ

גליל שיינברג, עו"ד
מס' 21793
חר סניף 3 תל אביב
טל' 03-7130219

רסקו חברה להתישבות חקלאית ועירונית בע"מ ח.פ. 520005521
פרוטוקול משיבת דירקטוריון החברה מיום 24.12.2024
מנין חוקי

נספח ג'

נוכחים:

על סדר היום:

1. התקשרות בהסכם עם עיריית ירושלים ביחס לזכויות החברה שהינן 57/975 חלקים מהמקרקעין הידועים כגוש 30149 חלקה 107 (להלן ובהתאמה: "זכויות החברה" ו-"המקרקעין"), עיריית ירושלים הינה בעלת יתרת הזכויות במקרקעין. לשם פרסום מכרז ע"י העירייה למכירת מלוא הזכויות במקרקעין לשם תכנון, הקמה והפעלה של פרויקט דיור להשכרה לתקופה שלא תפחת מ-20 שנה (להלן: "המכרז")/או כל מכרז ביחס למקרקעין כפי שיקבע על ידי עיריית ירושלים.
2. הסמכת היועץ המשפטי של עיריית ירושלים לביצוע הפעולות הנדרשות בשם החברה לשם מכירת זכויות החברה במקרקעין לזוכה במכרז.
3. מינוי מורשי חתימה לשם חתימה על המסמכים הנדרשים בפרטיכל זה.

הוחלט:

1. לחתום עם עיריית ירושלים על הסכם ביחס לזכויות החברה שהינן 57/975 חלקים במקרקעין הידועים כגוש 30149 חלקה 107, עיריית ירושלים הינה בעלת יתרת הזכויות במקרקעין לשם פרסום מכרז ע"י העירייה למכירת מלוא הזכויות במקרקעין לשם תכנון, הקמה והפעלה של פרויקט דיור להשכרה לתקופה שלא תפחת מ-20 שנה/או כל מכרז ביחס למקרקעין כפי שיקבע על ידי עיריית ירושלים בתנאים הנקובים בהסכם נספח א' להחלטה.
 2. לחתום על יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר המסמיך את היועץ המשפטי של עיריית ירושלים לביצוע הפעולות הנדרשות בשם החברה לשם מכירת זכויות החברה במקרקעין לזוכה במכרז.
 3. להסמך שניים מבין ה"ה: שלמה איזנברג ת.ז. 065532236, עדי דנה ת.ז. 025669029, אורי פרוכטמן ת.ז. 031870488 ועליזה שוסטר ת.ז. 023073471 (להלן: "מורשי החתימה") לחתום בשם החברה על כל המסמכים הנדרשים לשם ההתקשרות בהסכם עם עיריית ירושלים לשם הסדרת הזכויות במכרז/או חתימה על יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר לטובת היועץ המשפטי של עיריית ירושלים המסמיכו לבצע את הפעולות הנדרשות בשם החברה לשם חתימה על הסכם עם הזוכה במכרז/או כל דיווח/או הצהרה/או שטרות/או הערות הנדרשים לשם ביצוע המכירה של זכויות החברה.
- כך שחתמתם של שניים מבין מורשי החתימה בצירוף חותמת החברה או שם החברה המודפס תחייב את החברה.

ש.איזנברג, יו"ר

אני הח"מ ג.שיינברג, עו"ד מאשרת כדלקמן:

1. רסקו חברה להתישבות חקלאית ועירונית בע"מ ח.פ. 520005521 הינה חברה קיימת ופעילה.
2. ההחלטה דלעיל התקבלה בהתאם לקבוע במסמכי ההתאגדות של החברה.
3. חתימת מורשי החתימה המפורטים בסעיף 3 להחלטה בצירוף חותמת החברה או שם החברה המודפס מחייבים את החברה לשם ביצוע האמור בפרטיכל זה.
4. החלטה זו נחתמה על ידי מר שלמה איזנברג ת.ז. 065532236 אשר שימש יו"ר הישיבה.

גליל שיינברג, עו"ד
מס' 21793
חר סניף 3 תל אביב
טל' 03-7130219

6.5.2024
תאריך

נספח ד' – עקרונות תנאי הסף למכרז

נספח ד' - תנאי סף להשתתפות במכרז

תנאי סף להשתתפות במכרז

1. רק מציע אשר מקיים את כל תנאי הסף המפורטים להלן במועד הגשת ההצעה, יהיה זכאי להגיש הצעה במכרז זה:

1.1. המציע המציא ערבות מכרז חתומה כנדרש בסעיף שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. להלן, בנוסח המצורף כמסמך א'(7) להזמנה זו.

1.2. תנאים פיננסיים

1.2.1. על המציע להיות בעל מחזור הכנסות שנתי (לא כולל מע"מ) של 50,000,000 ש"ח (חמישים מיליון שקלים חדשים) לפחות, בשלוש שנים מתוך השנים 2017-2022 (אין חובה בהצגת שנים רצופות).

1.2.2. על המציע להיות בעל הון עצמי של 25,000,000 ש"ח (עשרים וחמש מיליון שקלים חדשים) לפחות, בשנתיים לפחות מתוך השנים 2020-2022.

להוכחת עמידה בתנאי הסף הפיננסיים, על המציע לצרף להצעתו את התצהיר בנוסח האמור במסמך א'(4) וכן אישור רואה חשבון המתבסס על דו"ח מבוקר בנוסח האמור במסמך א'(4).

2. בחינת תנאי הסף והגבלה על הגשת הצעות

2.1. כל הצעה למכרז תוגש על ידי ישות משפטית אחת בלבד, כאשר כל המסמכים והאישורים הנדרשים במכרז, יהיו על שם המציע בלבד, אלא אם נקבע אחרת במסמכי המכרז.

2.2. מובהר כי לא ניתן להגיש הצעות במשותף, כלומר הצעה המוגשת כמיזם משותף ו/או הצעה אחת המוגשת על-ידי מספר מציעים במשותף.

2.3. כל מציע רשאי להגיש הצעה אחת בלבד. מציע שיגיש יותר מהצעה אחת, כל הצעותיו, תיפסלנה.

חברה להתיישבות הקלאית והעירונית בע"מ
"דסקו"



מחלקת השמאות העירונית והיטל השבחה

ט"ז תמוז תשפ"ד
22 יולי 2024
סימוכין: 2024-0321-160

אל: וועדת הכספים

מאת: השמאית העירונית

הנדון: בקשה לוועדת כספים ומועצה- שרי ישראל 12 תב"ע 0854950 תיק היטל 2023/03825.001

בפני ועדת הארבעה שהתכנסה ביום 15.7.2024 הובא כי הועדה המקומית נדרשת לשומת היטל השבחה בגין תבע 854950 משנת 2021.
הוראות התכנית כוללות תועלות ציבוריות ללא הוראה מפורשת ביחס לגורם המבצע.
ביום 13.01.2022 נחתם "כתב התחייבות עקרוני" וכתב התחייבות משלים מיום 30.6.2024 מצ"ב המסדיר את ביצוע התועלות הציבוריות הקבועות בתכנית על ידי בעלי הזכויות החייבים בהיטל.
על בסיס כתב ההתחייבות הוערכה עלות הקמת התועלות הציבוריות למועד התכנית.

בהתאם להחלטת ועדת הארבעה מיום 15.7.2024 :
אושרה ההפחתה משומת ההשבחה ביחס לרכיבים הכלולים בתכנית וחופפים להסכם הפיתוח.
אושר קיזוז מחצית עלות התועלות החוץ תבעיות בהתאם להסכם מהשובר.
רכיב גן הילדים הקבוע בתבע ברמת מעטפת - 621,161 ₪ למועד קובע
השלמת גמר לגן הילדים - 291,590 ₪ למעד קובע

החלטה וכתב ההתחייבות יועברו לאישור ועדת כספים ומועצה.

לאור האמור מובאת החלטת ועדת הארבעה וכתב ההתחייבות העקרוני לאישור ועדת כספים ומועצה.

ב ב ר כ ה ,

קרן שמואל ג'רסי- שמאית מקרקעין
השמאית העירונית והממונה על היטל השבחה

כתב התחייבות וייפוי כוח בלתי חוזר
נכס 8532

אנו הח"מ, חברת פנינת שרי ישראל בע"מ, ח.פ. 514441229 (להלן: "החברה"), באמצעות בעליה והמוסמכים לחתום בשמה ס' הרב ת.ז. 25462466 ו- אלה כהן ת.ז. 049815149, בעלת הזכויות בחלקה 133 בגוש 30075 (לפי תב"ע מס' 101-0854950, קואורדינטה X 219625; קואורדינטה Y 632975), ברחוב שרי ישראל 12 בירושלים, מצהיר ומתחייב בעצמי ובשם החברה לאמור:

הואיל: ועל-פי תב"ע מאושרת 101-0854950 (להלן: "התב"ע") שהוכנה על ידי, להקמת בניין חדש למגורים, מסחר ומבני ציבור ברחוב שרי ישראל 12 בירושלים, בחלקה 133 בגוש 30075 (לפי התב"ע 101-0854950, קואורדינטה X 219625; קואורדינטה Y 632975) (להלן: "הבניין"), התחייבתי לבנות בהתאם להוראות התב"ע, 228 מ"ר לצורכי ציבור, המחולקים ל- 100 מ"ר למטרת שטח ציבורי ו- 128 מ"ר עבור כיתת גן/שימוש אחר עם חצר צמודה בשטח של 175 מ"ר כל המפורט לעיל ברמת מעטפת (להלן: "הנכסים");

והואיל: ובינוי החלק המבונה של הנכסים יבוצע בהתאם להוראות התב"ע ולהיתר הבניה שיתקבל מכוחה;

והואיל: ויש לרשום את הנכסים בלשכת רישום המקרקעין על שם עיריית ירושלים (להלן: "העירייה") בהתאם להוראות התב"ע;

והואיל: ובהתאם להוראות התב"ע, השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יועברו לבעלות העירייה, כשהם פנויים מכל מבנה, אדם, גדר וחפץ;

והואיל: ותנאי לקבלת היתר בניה הוא רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין או פקיד ההסדר (ככל ולא ניתן לבצע הרישום בלשכת רישום המקרקעין) בדבר ייעוד שטח בתחום המבנה לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע את הנכסים לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה בהתאם להוראות התב"ע ולחתימתי על כתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה;

והואיל: ואנו מסכימים לחתום על כתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה ולקבל על עצמנו את התנאים המפורטים בו;

לפיכך הננו מצהירים ומתחייבים כדלקמן:

1. החברה תתכנן ותבנה בעצמה ועל חשבונה את הנכסים, בהתאם להוראות התב"ע ולפי פרוגרמה שתקבע על-ידי העירייה (לרבות, תכנון, יועצים, מדידות, העתקות, אגרות מים וביוב, פיקוח, פיתוח, בדיקות לסוגיהן, מע"מ וכו'), בהתאם לתקנים ולסטנדרטים המקובלים בעירייה.

2. טרם הגשת בקשה לכל היתר בניה נוסף למחלקת רישוי בנייה, לבניית הבניין והנכסים, אנו מתחייבים להעביר את הבקשה להיתר לבדיקה ולאישור של האגף למבני ציבור בעירייה לתיאום השטחים הציבוריים המבונים המוצעים בתוכנית. בנוסף, אנו מתחייבים להגיש סט תכניות לביצוע ע"פ דרישת מחלקת תכנון מבני ציבור. אישור האגף כאמור יהא תנאי לכל מתן היתר בנייה לנכסים ולבניין. תשריט 1: 100 של התכנון המאושר יצורף לכתב התחייבות ויפוי כח בלתי חוזר זה, **כנספח א'.**

3. אנו מתחייבים לקיים אחר כל התנאים למתן היתר בנייה בהתאם להוראות התב"ע וכתב התחייבות ויפוי כח בלתי חוזר זה הכפופים להוראות התב"ע והדין.

4. ידוע לנו כי תנאי לקבלת טופס 4 וטופס איכלוס למבנה הינו השלמת בניית ופיתוח הנכסים להנחת דעת עיריית ירושלים, והעברתם לחזקת העירייה ורישומם על שמה אצל רשם המקרקעין לכשיתאפשר ועד אז וככל ובשלב זה יש מניעה לרישום אצל רשם המקרקעין, אצל פקיד ההסדר.

5. אנו מתחייבים לתכנן ולבנות את הנכסים בהתאם לתכנית שתאושר ע"י האגף למבני ציבור לרבות דרכי הגישה אליהם. על הנכסים להיות מוגשים לאנשים עם מוגבלות, בהתאם לחוק ולתקנות עדכניות ולתקנים המחייבים בעת מתן היתר בנייה ובהתאם להנחיות שיקבעו על-ידי האחראי לנגישות בעירייה. כמו כן, אנו מתחייבים להתקין עבור הנכסים מערכות מים, ביוב, חשמל, כיבוי אש הכנה למערכות מיזוג אוויר עצמאיות ומופרדות ממערכות המבנים ומונים נפרדים לחשמל ולמים, למען הסר ספק, חיבורי כל המונים ללא יוצא מן הכלל, יחוברו ישירות לספק (כגון חברת החשמל, תאגיד המים, בזק וכו') ולא לחיבור פנימי של המבנה ו/או החברה ו/או כל גורם אחר למעט הספק הישיר של כל מונה והצריכות הנמדדות על ידו. כמו כן אנו מתחייבים כי תהיה לנכסים כניסה נפרדת (לא דרך השטח הפרטי של יתר חלקי המבנה) וכי הכניסה לנכסים תהיה נפרדת מהכניסה למבנה. לאור האמור לעיל, העירייה תהיה פטורה מהשתתפות מתשלומי וועד בית, דמי ניהול, דמי אחזקה וכל תשלום אחר הנובע מתפעול המבנה בשטחים שאינם בשימושה הבלעדי של העירייה, ותשתתף אף ורק בתשלומים הנוגעים למערכות משותפות המשרתות גם את הנכסים (ככל ותהיינה כאלה).

6. אנו מתחייבים לבנות את הנכסים ברמת מעטפת ובנוסף לכך לבצע עבודות ריצוף, טיח וצבע, מחיצות וחיפוי קירות פנימיים, דלתות ומטבחון, התקנת כלים סניטריים בחדרי שירותים (אסלות וכיורים), נקודות חשמל ועבודות אלומיניום. בנוסף פיתוח חצרות, גידור ותימוך, חיבור לתשתיות מים, חשמל, ביוב והכנות לבזק ותקשורת. אנו מתחייבים להעביר את הנכסים לעירייה לאחר ביצוע העבודות האמורות במצב מושלם לרבות טופס 4 ותעודת גמר.

7. החברה מצהירה כי נספח תנועה מאושר בהתאם לאישור המחלקה להסדרי תנועה יצורף לכתב התחייבות ויפוי כח בלתי חוזר זה **כנספח P.**

8. במעמד מסירת הנכסים או מתחייבים להעביר לידי הגורמים העירוניים תכנית AS MADE של הנכסים חתומה ע"י מודד מוסמך או ע"י אדריכל הפרויקט, וכן תכניות עבודה, אישורים של כלל היועצים ותעודות אחריות והנחיות שימוש עבור המתקנים בפרויקט.
9. עם העברת הקניין בנכסים לידי העיריה לפי הוראות התב"ע והדין, או מתחייבים להעביר את החזקה בנכסים לידי העירייה כשהעבודות שעלינו לבצע בהם בהתאם לסעיף 6 לעיל הינם במצב מושלם ולאחר שקבלנו עבורם טופס 4 ותעודת גמר. כל החומרים המוצרים והמתקנים שיותקנו בנכסים יעמדו בדרישות התקנים הישראליים המתאימים, ובהעדרם, מפרטי מכון התקנים (מפ"מ), לרבות, עיגון אבן, תכניות, רשימות, מפרטים, פרטי בניין וגמר.
10. או מתחייבים להעביר את הנכסים לעיריית ירושלים לשימוש ציבורי ולאפשר את כל השימושים הציבוריים המותרים לפי הוראות התב"ע וע"פ כל דין ולא להפריע לשימוש העירייה ו/או למי מטעמה בנכסים, לרבות, גישה אליהם, וכן או מצהירים שהעירייה רשאית להשתמש בנכסים על פי שיקול דעתה הבלעדי, בהתאם להוראות התב"ע ועל פי כל דין מיד עם סיום ביצוע העבודות בנכסים.
11. או מתחייבים לתקן בעצמנו ועל חשבוננו תוך 15 יום מיום שנקבל דרישה על כך מאת העירייה, כל ליקוי או פגם שיתגלה בנכסים במשך התקופה הקבועה בדין לגבי אחריותנו כמבצעי העבודות לפי טיב הליקוי.
12. במשך תקופת בניית הנכסים ועד למסירתם בפועל לחזקת העירייה, בתנאים כאמור לעיל, או נהיה אחראים לכל נזק שיגרם עקב הבנייה לגופו ו/או לרכושו של כל אדם למען הסר ספק, יובהר כי עד למסירת החזקה בנכסים לידי העירייה, כאמור לעיל הנכסים יהיה באחריותנו הבלעדית, בכפוף לזכותנו לטעון לאחריות צדדים שלישיים ככל שקיימת.
13. במידה והעירייה ו/או הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים (להלן: "הוועדה המקומית") ידרשו ו/או יתבעו לשלם בגין נזק כלשהו כאמור, האחריות תהא עלינו ואנו נשלם, על חשבוננו, כל סכום שידרשו לשלם והכל בכפוף לזכות העירייה ו/או הוועדה המקומית לפעול להטלת האחריות על צד ג'.
14. כמו כן, או מתחייבים לשפות את העירייה ו/או הוועדה המקומית בגין כל סכום שתידרש לשלם, כתוצאה ו/או בקשר לנזק כאמור, בכפוף לכך שתינתן לנו אפשרות להתגונן כנגד כל תביעה ו/או דרישה שתוגש.
15. או מתחייבים לבצע את הביטוחים הדרושים לעניין כל נזק שייגרם, אם יגרם, כאמור.
16. תוך 6 חודשים מיום חתימתנו על כתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה, או מתחייבים להכין תצ"ר על חשבוננו בהתאם להנחיות ולאישור העירייה (להלן: "התצ"ר").

17. אנו מתחייבים לרשום הערת אזהרה בהתאם לסעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 לטובת העירייה מכח כתב התחייבות ויפוי כח בלתי חוזר זה, תוך 30 יום מיום חתימתנו על כתב התחייבות ויפוי כח בלתי חוזר זה, ככל שהדבר אפשרי מבחינת רשם המקרקעין ו/או פקיד ההסדר, ולהציג על כך אישור בפני אגף הנכסים בעירייה. ככל שהדבר אפשרי מבחינת רשם המקרקעין ו/או פקיד ההסדר, רישום הערת האזהרה יהיה תנאי לקבלת היתר בניה לבניין.

18. אנו מתחייבים לרשום בעצמנו ועל חשבוננו את הנכסים על שם העירייה כתתי-חלקה נפרדות בלשכת רישום המקרקעין, תוך שישה חודשים מיום שהדבר יתאפשר בדרך של רישום בית משותף מכוח הוראות התב"ע ו/או מכוח הוראות הדין. במידה ולא ניתן לרשום בית משותף, אנו מתחייבים, לרשום את הנכסים על שם העירייה בחכירה לתקופה של 999 שנים, ככל שהדבר אפשרי וככל שמתנהל פנקס רישום אצל רשם המקרקעין ו/או פקיד ההסדר.

19. להבטחת התחייבויותינו דלעיל, ומבלי לגרוע מהוראות התב"ע המחייבות בעניין, אנו נותנים בזאת ייפוי כוח בלתי חוזר לממונה על נכסי העירייה ולמי שיוסמך על ידו לכך, להיות בא כוחנו, והננו מוסרים לו את כל הזכויות הניתנות להימסר לבא כוח בהתאם לחוק, הדרושות לשם רישום הנכסים, על חשבוננו, על שם העירייה, בתנאים הקבועים בתב"ע, ובכללם:

- (א) לעשות בשמנו את כל הפעולות הדרושות להכנת התצ"ר ולהפרדת הנכסים מהחלקה לשם רישומם על שם העירייה, בהתאם להוראות התב"ע.
- (ב) להופיע בשמנו בלשכת רישום המקרקעין ולחתום על כל המסמכים הדרושים לרישום התצ"ר, הנכסים והערת אזהרה על שם העירייה בהתאם להוראות התב"ע.
- (ג) להופיע בשמנו בכל המשרדים הנוגעים בדבר ולחתום על כל המסמכים הדרושים למטרת הרישום הנ"ל בהתאם להוראות התב"ע.
- (ד) להעביר את הסמכויות הניתנות לו בזה, כולן או מקצתן, לאחר או לאחרים, לבטל העברה זו, הכל לפי ראות עיניו ואנו מאשרים, מראש ולמפרע את כל מעשיו ופעולותיו של בא כוחנו ואת מעשי הבאים מכוחו או ממלאי מקומו בתוקף הרשאה זו ובהתאם לתנאיה.

20. ידוע לנו ואנו מסכימים כי כל ההוצאות הכרוכות ברישום התצ"ר ורישום הנכסים על שם העירייה וכן רישום הבית המשותף, בין אם הרישום בוצע על ידינו ובין אם על ידי העירייה, יחולו עלינו, ואנו מתחייבים לשלם לעירייה את ההוצאות, בתוך 14 ימים מיום שנקבל דרישה לכך מהעירייה, ככל ושולם ע"י העירייה.

21. במידה והנפקת תעודת גמר וטופס 4 לצורך בינוי המבנה תתעכב מכל סיבה שהיא אנו מתחייבים לדאוג לקבלת טופס 4 ותעודת גמר רק לנכסים ולהעבירם לחזקת העירייה לפני קבלת טופס 4 ליתרת בינוי המבנה בו מצויים הנכסים ככול וניתן.

22. אנו מתחייבים להביא לידיעת כל הרוכשים של היחידות ובעלי הזכויות במבנים את דבר קיומו של כתב התחייבות ויפוי כח בלתי חוזר זה ולציין זאת בחוזים עמם וכן לדאוג להוראות מתאימות

לשביעות רצון העירייה, שיעגנו את זכויות העירייה בנכסים עפ"י התב"ע ועפ"י כתב התחייבות ויפוי כח בלתי חוזר זה בתקנון ובצו הבית המשותף.

23. לצורך הבטחת קיום מלוא התחייבויותינו, נמסור לעירייה באמצעות האגף למבני ציבור ובתיאום עמו ערבות בנקאית אוטונומית בסך 684,000 ₪ לטובת העירייה לתקופה של 5 שנים מיום חתימתנו על כתב התחייבות ויפוי כח בלתי חוזר זה, על פי הנוסח שיימסר לנו מאת העירייה. אנו מתחייבים להאריך את תוקף הערבות מעת לעת בהתאם לקבלת הודעה מאת העירייה ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי. למען הסר ספק, תקופות הערבות יוארכו מעת לעת ולכל הפחות עד לרישום הנכסים על שם העירייה.
24. ככל שלא נעמוד בהתחייבויותינו על פי כתב התחייבות ויפוי כח בלתי חוזר זה, תהא העירייה רשאית לחלט את הערבות על פי שיקול דעתה הבלעדי, ללא צורך בנקיטה בכל פעולה נוספת. עם סיום הבניה וקבלת טופס 4 תופחת ערבות הביצוע ב-90%. 10% הנותרים יהוו ערבות טיב לתקופה של שנה. אחריות היזם לליקויים תהיה בהתאם לחוק המכר העדכני לאותה עת.
25. אנו מסכימים ומתחייבים לקבל על עצמנו לשלם ו/או לשפות תשלום ו/או שיפוי מלא בכל סכום פיצויים אשר ייקבע על ידי כל גורם אשר מוסמך לכך על פי דין (להלן: "**הגורם המוסמך**") אשר תחויב בו העירייה ו/או הוועדה המקומית מיד לפי דרישתן, בגין התב"ע ו/או כתוצאה מכתב התחייבות ויפוי כח בלתי חוזר זה, כפיצויים בגין פגיעה במקרקעין ובמקרקעין סמוכים למקרקעין לגביהם חלים הוראות כתב התחייבות ויפוי כח בלתי חוזר זה וכל הכרוך בכך, לרבות תשלום הוצאות אשר נגרמו לעירייה ו/או לוועדה המקומית. בטרם תתקבל החלטה על ידי הגורם המוסמך תינתן לנו האפשרות להצטרף להליך המתנהל על ידי הגורם המוסמך בין כצד ג' או בכל הליך שייראה לעירייה וכן להשמיע טענותינו בפני הגורם המוסמך ולהגיש מסמכים בנדון.
26. אם תוך ההליך המתנהל אצל הגורם המוסמך תסכים העירייה ו/או הוועדה המקומית עם התובעים לתשלום כלשהו בפשרה או בהסכמה, לא תעשה זאת אלא בכפוף לכך שתינתן לנו האפשרות להשמיע תגובתנו, בכל מקרה ההחלטה הסופית בדבר פשרה או הסכמה כאמור תתקבל על ידי העירייה בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.
27. העירייה ו/או הוועדה המקומית רשאיות לעקל ולממש בהליכי הוצאה לפועל כל מקרקעין, רכוש וכספים שלנו והמגיעים לנו מכל אדם או גוף ממשלתי או אחר על מנת לשלם כל סכום מהסכומים אשר עלינו לשלם על פי כתב התחייבות ויפוי כח בלתי חוזר זה.
28. אנו מצהירים ומתחייבים כי אין ולא תהיה לנו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כספית או אחרת כלפי העירייה ו/או הוועדה המקומית לתשלום ו/או לתמורה בכסף ו/או בשווה כסף כלשהם בגין תכנון ובניית הנכסים ורישומם על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין וכן כל האמור בכתב התחייבות ויפוי כח בלתי חוזר זה וזאת למעט זכות הקיימת לנו על פי דין.
29. אין באמור בכתב התחייבות ויפוי כח בלתי חוזר זה כדי לגרוע מחובתנו לתשלום היטל השבחה ו/או כל היטל אחר ו/או מס ו/או אגרה מכל סוג שהוא ע"פ כל דין, לרבות תשלומי ארנונה. אנו מתחייבים לשלם על חשבוננו את כל המיסים והאגרות שיחולו על הנכסים עד למסירתם לידי

העירייה. אנו מתחייבים למסור את הנכסים לידי העירייה כשהם נקיים מכל חוב שעבוד וכד'. מבלי
אין באמור לעיל בכדי לגרוע מזכות הקיימת לנו על פי דין, לרבות זכות, ככל שקיימת, לטעון בעתיד
לעדכון חישוב היטל השבחה בגין התחייבות זו, תוך שמובהר כי אין בזכויות כאמור בכדי לפגום
בשום צורה ואופן בביצוע ומימוש כל התחייבות מהתחייבויותינו בכתב התחייבות וייפוי כוח בלתי
חוזר זה.

30. למען הסר ספק, אנו מצהירים כי ידוע לנו שאין בהתחייבויותינו בכתב התחייבות וייפוי כח בלתי
חוזר זה כדי לגרוע מכל חיוב אחר שיוטל עלינו עפ"י התב"ע ו/או עפ"י כל דין ו/או לגרוע מכל זכות,
במידה שהוגבלה או סויגה בתב"ע. כמו כן, אנו מצהירים כי כתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה
בא להוסיף על כל התחייבות אחרת שלנו כלפי העירייה ו/או הוועדה המקומית ולא לגרוע ממנה.
בכל סתירה בין האמור בכתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה לבין הוראות התב"ע תגברנה
הוראות התב"ע על הוראות התחייבות זו, יחד עם זאת כל הוראה בכתב התחייבות וייפוי כח בלתי
חוזר זה שאין לגביה התייחסות בתב"ע, אנו מתחייבים לבצע בהתאם להוראות כתב התחייבות
וייפוי כח בלתי חוזר זה.

31. לא נבצע עסקה כלשהי במבנה אלא בכפוף לאמור בכתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה, וכתב
ההתחייבות וייפוי הכח הבלתי חוזר יירשם כהערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.

32. כל ההוראות וההתחייבויות המפורטות בכתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה יחייבו אותנו ואת
כל הבאים מכוחנו, מטעמנו ו/או במקומנו במקרקעי המבנה ובנכסים.

33. להלן פרטי איש קשר:

שם-פרטי: י'א' אל שם-משפחה: כסל

נייד: 052-8860996 מייל: y.t.cahan@gmail.com

ולראיה באתי על החתום

פנינת שרי ישראל זצ"ל
ח.פ. 514441229

חתימה

13/1/2022

תאריך

אישור עו"ד

אני הח"מ עו"ד א'א' אל מאשר כי ביום 13/1/22 הופיעו בפני מר י'א' אל (הכ"ס)
ת.ז. 23462466 ומר י'א' אל ת.ז. 049815149

המוסמכים לחתום על כתב התחייבות זה בשם החברה ושחתימתם בצירוף חותמת החברה מחייבת את החברה
לכל דבר ועניין וכי הם חתמו על כתב ההתחייבות בפני לאחר שהסברתי להם את משמעותו.

חתימת חותמת
70329

13/1/2022

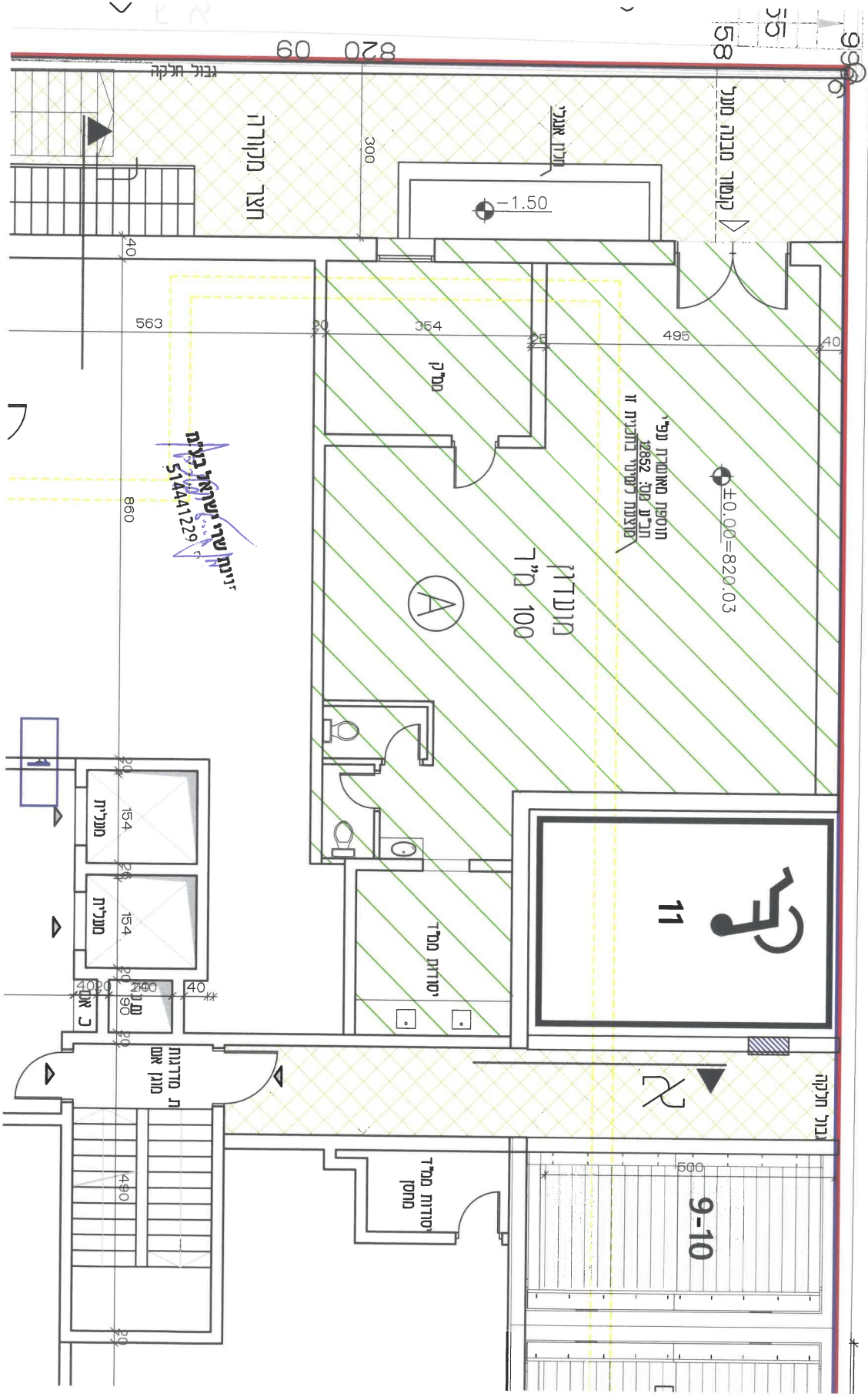
תאריך

84 53

+0.10=820.13

820 15

820 12



מ"מ 23 70

823 85

3

-0.02

חוספת מאושרת ע"י
ת.ד.ג.מ. 12882
מוצעת לשינוי בחזיתו זו

מל"ס

חצר מקורה

רצוף חצר
לגן ילדים

175 מ"ר

מסבחות
יסודות מל"ד

יסודות מל"ד

חצר מקורה

פמסות

גן ילדים 128 מ"ר

B

פינת מדרגות-מנוחה
ח.פ. 5/441229

פ ישיבה ופמס

מערות

מערות

ענ

אש

אש

אש

אש

אש

אש

אש

אש

אש

אש

אש

אש

מדרגות לגן ילדים

דירה 5 מ"ר

אש

אש

אש

אש

אש

אש

אש

אש

אש

אש

אש



מחלקת השמאות העירונית והיטל השבחה

כ"ח סיון תשפ"ד
4 יולי 2024
סימוכין : 2024-0321-151

הנדון: בקשה והחלטת ועדת ארבעה להפחתת תועלות ציבוריות מהשבחה על בסיס הסכם שנחתם עם העירייה לאחר המועד הקובע, פרויקט שרי ישראל 12

נושא : תועלות ציבוריות מהשבחה
שם הפרויקט : שרי ישראל 12
תב"ע ומועד קובע : תכנית 0854950 - 101 ; מועד קובע 04.08.2021
תיק בנין/ תיק היטל : תיק בנין מס' 2022/0596 ; תיק היטל השבחה מס' 2023/03825.001

הבקשה:

בהתאם להנחיית היועמ"ש לעירייה, הפחתת רכיב עלות הקמת תועלות ציבוריות תובא כהפחתה בשומת ועדה כנגד קיומו של הסכם.
לאור האמור ומאחר ומדובר בהפחתה כספית, נדרש אישור ועדת ארבעה ועדת כספים ומועצה לפרויקט שבנדון.

הועדה המקומית נדרשת לשומת השבחה במסגרת: **בקשה להיתר/ העברת זכויות/ דרישת שומה.**
נחתם "כתב התחייבות עקרוני" פוסט תבע / אחרי אישורה של התב"ע המשביחה - כתב התחייבות נחתם מול : אגף הנכסים/ כלכלה אורבנית. מצ"ב כתב ההתחייבות מיום 13.01.2022
וכתב התחייבות משלים מיום 30.6.2024

בתכנית קודמת, מס' תב"ע 12852 נקבעה תועלת ציבורית של 100 מ"ר ברוטו יותר לשימוש רווחה / חברה. בגין רכיב זה בוצעה הפחתה משומת השבחה תחת הליך שמאי מכריע במסגרת בקשה להיתר בניה. היטל ההשבחה שולם וההיתר הופק.
הבנין מצוי בשלבי בניה מתקדמים. תוך הליכי הבניה קודמה תב"ע נוספת 854950.
במסגרת תכנית זו מעבר ל 100 מ"ר שנקבעו בתכנית הקודמת נקבע תוספת של גן ילדים בשטח של 128 מ"א ברוטו + שינו את התועלת + חצר בשטח של 175 מ"ר עבור כיתת גן ילדים ברמת מעטפת.

כלומר סך התועלות הציבוריות הנדרשות בפרויקט על התבעות החלות במקרקעין :
100 מ"ר ברוטו יותר לשימוש למועדונות/ מועדון לקשיש/ שימוש אחר בתיאום עם מחלקת נכסים בלבד, וכן 128 מ"ר ברוטו + חצר בשטח של 175 מ"ר עבור כיתת גן ילדים ברמת מעטפת.

האם כתב ההתחייבות מכסה את כל התועלות בתכנית, כן/לא, פרט :
בהתאם לדרישת אגף מבני ציבור הוסכם עם הבעלים להחליף את ה 100 מ"ר ברוטו שימוש רווחה
לכיתת גן ללא חצר. כמו כן הוסכם כי השטחים ימסרו לעירייה ברמת גמר.
סך השטחים לעירייה : 228 מ"ר לצורכי ציבור המחולקים ל- 100 מ"ר כיתת גן + 128 מ"ר עבור
כיתת גן עם חצר צמודה בשטח של 175 מ"ר.
 הערה : לתשומת ליבכם, לא מוצעים מקומות חנייה לשטחי הציבור.

האם ההסכם כולל ביצוע על ידי היזם מעבר להוראות התכנית, פרט : כן.
שינוי מפרט ביצוע ממועדון קשיש לגן ילדים + התחייבות לרמת גמר כמו כן התחייבות בינוי גן
ילדים ברמת גמר ולא מעטפת כי שנקבע בתבע

מאחר וכבר בוצעה הפחתה של עלות תועלת ציבורית לתכנית הראשונה ברמת גמר וממילא היא
קיימת בשני מצבי התכנון. מובאת בפני ועדת הארבעה בקשה לאישור הפחתת העלות התוספתית
שנקבעה בתכנית החדשה.
כמו כן נבחן הפער בין עלות 100 מ"ר מועדון קשיש (רווחה) ברמת גמר מול 100 מ"ר כיתת גן ללא
חצר ברמת גמר על בסיס ההסכם

מובאת בפני הועדה טיוטת שומת השבחה המביאה לידי ביטוי הפחתת עלות בהיקף כולל של כ :
 621,161 ₪ למועד קובע (04.08.2021) (בהתאם להוראות התב"ע בתחשיב ההשבחה הפחתת
 העלות ברמת מעטפת). ההפחתה הינה ביחס לתועלות הציבוריות המוגדרות בתכנית ואשר נכללות
 בכתב התחייבות לביצוע על ידי הבעלים והמיוחסות להשבחה מכוחן.

עלות ההשלמה לגמר, ולשינוי ממועדון קשיש לגן ילדים, כפי שנקבע בהסכם הינו חיצונית לשומת
 ההשבחה. הסכום חושב למועד קובע 4.8.2021.
 לאישור הועדה להפחתת מחצית עלות רכיב, משוערך לפי תשומות הבניה משובר ההשבחה.

רכיב גן הילדים שנקבע כתוספת תועלות בתבע מושא השומה, תב"ע 854950 :
 עלות התועלות הציבוריות חושבה על בסיס מחירון העירייה, אפריל 2021. היות ושטח תועלות
 הציבור תואם במדויק את השטח המחושב במחירון לא תינתן התאמה למעט למועד הקובע
 ופיצול העלות לרמת מעטפת (הפחתה משומת ההשבחה) וגמר השטח (הפחתה משובר התשלום).
 להלן תחשיב רלוונטי :

עלות בניית תועלות ציבוריות (גן בשטח של 128 מ"ר + חצר בשטח של 175 מ"ר, בהתאם למחירון	997,368 ₪
התאמה למועד הקובע בהצמדה למדד תשומות הבנייה למבני מסחר ומשרדים	1.038
עלות בניית תועלות ציבוריות (גן בשטח של 128 מ"ר + חצר בשטח של 175 מ"ר, נכון למועד הקובע	1,035,268 ₪
פיצול העלות	
סך ההפחתה משווי מצב חדש בשומת ההשבחה - ברמת מעטפת	621,161 ₪
סך ההפחתה משובר התשלום - השלמה לגמר	414,107 ₪



מחלקת השמאות העירונית והיטל השבחה

רכיב חוץ תב"ע ע"פ כתב ההתחייבות- שינוי מועדון הקשיש לגן ילדים ברמת גמר ללא חצר:

עלות בניית 100 מ"ר מועדון קשישים		
עלות בניית מ"ר משרדים ומבני תרבות, אומנות, פנאי וקהילה, לא כולל מניין	8,144 ₪	
התאמה למועד הקובע בהצמדה למדד תשלומות הבנייה למבני מסחר ומשרדים	1,038	
עלות בניית מ"ר מתואם משרדים ומבני תרבות, אומנות, פנאי וקהילה, לא כולל מניין	8,453 ₪	
שטח במ"ר	100	
סה"כ עלות, ברמת גמר, כולל מניין	845,347 ₪	
עלות בניית 100 מ"ר גן ילדים ללא חצר		
עלות בניית תועלות ציבוריות ון ילדים בשטח של 128 מ"ר + חצר בשטח של 175 מ"ר, בהתאם למחירון	997,368 ₪	
ככל לאפשר הקמת ון ילדים בשטח חצרות קטן מ 175 יופחת לכל מ"ר חצר שהופחת סך של	600 ₪	
הפחתה בגין אי הקמת חצר	175	105,000 ₪
ככל לאפשר הקמת ון ילדים בשטח קטן מ 128 מ"ר לביתה, לכל מ"ר ביתה שהופחת יופחת סך של	28	7,000 ₪
הפחתה בגין הקמת ון ילדים בשטח של 100 מ"ר במקום 128 מ"ר		196,000 ₪
סה"כ עלות בניית ון ילדים בהתאמה לשטחים הנדרשים		696,368 ₪
התאמה למועד הקובע בהצמדה למדד תשלומות הבנייה למבני מסחר ומשרדים		1,038
עלות בניית תועלות ציבוריות (גן ילדים בשטח של 100 מ"ר ללא חצר), נכון למועד הקובע		722,830 ₪
סך "חסכון עלות הקמת המבנה הציבורי שהוסב ממועדון קשיש לביתת הגן		122,517 ₪

מוצע לאשר הפחתה בתחשיב השבחה :

רכיב גן הילדים הקבוע בתבע ברמת מעטפת - 621,161 ₪ למועד קובע

מוצע לאשר הפחתה משובר , רכיבים חוץ תבעיים :

השלמת גמר לגן הילדים - 414,107 ₪ למועד קובע בהפחתה של "חסכון הסבה מועדון לגן ילדים" 122,517 ₪

סך העלות לרכיב החוץ תבעי: 291,590 ₪ למעד קובע.

להחלטת הועדה האם להפחית את מלא העלות מהשובר או מחצית העלות.

שערוך העלות החוץ תבעי תעשה בהתאם למדד תשלומות הבניה למועד הפקת שובר התשלום.

ב ב ר כ ה ,

קרן שמואל ג'רסי- שמאית מקרקעין
השמאית העירונית והממונה על היטל השבחה

העתיקים :

אהרליה בן נון, מנהל אגף מבני ציבור
עו"ד גולן מרדכי, סגן בכיר ליועץ המשפטי לעירייה
יעל דרייפוס, ממונה על בקרת תכנון נכסי העיריה



מחלקת השמאות העירונית והיטל השבחה

תאריך ועדת ארבעה: 15.7.2024

חברי הועדה:

מנכ"ל העירייה איציק לארי
גזבר העירייה, שמוליק זליגמן
מהנדס העיר, יואל אבן
עו"ד יניב טיאר

משתתפים נוספים:

סגן מהנדס העיר, אופיר מאי
עוזר מנכ"ל יהודה ארנד
מנהלת תחום פרויקטים שמאות עירונית, יסמין לוי
השמאית העירונית קרן גירסי

החלטת הועדה:

לאשר את ההפחתה משומת ההשבחה ביחס לרכיבים הכלולים בתכנית וחופפים להסכם הפיתוח.
לאשר קיזוז מחצית עלות התועלות החוץ תבעיות בהתאם להסכם מהשובר.
הכל כמפורט בבקשה

כתב התחייבות וייפוי כוח בלתי חוזר

מס' נכס - 8532

049815145

מ"מ/מ"מ

אני הח"מ מ"מ/מ"מ 25462466 ת.ז. 049815145 הבעלים של חברת פנינת שרי ישראל בע"מ ח.פ. 514441229 (להלן: "החברה"), בעל זכויות בחלקה 188 גוש 30075 (מוסדר לפי תב"ע – 101-1062744, קואורדינטה 219640X, קואורדינטה Y 632990), ברחוב שרי ישראל 12, בשכונת רוממה, ירושלים, מצהיר ומתחייב בעצמי ובשם החברה לאמור:

הואיל: ועל-פי תב"ע מאושרת 101-1062744 (להלן: "התב"ע") שהוכנה על ידינו, לשינויים בבינוי ובקווי בניין שנקבעו בתוכנית קודמת שהוכנה על ידינו שמספרה 854950, בשכונת רוממה, ירושלים, בחלקה 188 גוש 30075 (מוסדר לפי התב"ע - קואורדינטה X 219640; קואורדינטה Y 632990) (להלן: "הבניין"), התחייבנו לבנות על חשבוננו בהתאם להוראות התב"ע בקומת הקרקע, בשטח שלא יפחת מ- 228 מ"ר לצורכי ציבור, המחולקים ל-100 מ"ר ו-128 מ"ר למטרת גן ילדים ו/או מועדון עם חצר צמודה בגודל שטח שלא יפחת מ-175 מ"ר, כל המפורט לעיל ברמת גמר מלא בהתאם למפורט בנספח A (להלן: "הנכס");

והואיל: ובינוי החלק המבונה של הנכס יבוצע בהתאם להוראות התב"ע ולהיתר הבניה שיתקבל מכוחה;

והואיל: ויש לרשום את הנכס בלשכת רישום המקרקעין על שם עיריית ירושלים (להלן: "העירייה") בהתאם להוראות התב"ע;

והואיל: ובהתאם להוראות התב"ע, השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יועברו לבעלות העירייה, כשהם פנויים מכל מבנה, אדם, גדר וחפץ;

והואיל: ותנאי לקבלת היתר בניה הוא רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין או פקיד ההסדר (ככל ולא ניתן לבצע הרישום בלשכת רישום המקרקעין) בדבר ייעוד שטח בתחום המבנה לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע את הנכס לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה בהתאם להוראות התב"ע ולחתימתי על כתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה;

והואיל: וכתב זה משלים את כתב ההתחייבות שנחתם ביום 13.1.2022 בעניין תוכנית 854950 (להלן: "כתב ההתחייבות הקודם") ובכל מקרה של סתירה בין כתבי ההתחייבויות יגבר כתב התחייבות זה.

והואיל: ואנו מסכימים לחתום על כתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה ולקבל על עצמנו את התנאים המפורטים בו;

לפיכך הננו מצהירים ומתחייבים כדלקמן:

1. החברה תתכנן ותבנה בעצמה ועל חשבונה את הנכס, בהתאם להוראות התב"ע ולפי פרוגרמה שתקבע על-ידי העירייה (לרבות, תכנון, יועצים, מדידות, העתקות, אגרות מים וביוב, פיקוח, פיתוח, בדיקות לסוגיהן, מע"מ וכו'), בהתאם לתקנים ולסטנדרטים המקובלים בעירייה.

פנינת שרי ישראל בע"מ
ח.פ. 514441229

2. טרם הגשת בקשה להיתר בנייה למחלקת רישוי בנייה, לבניית הבניין והנכס, אנו מתחייבים להעביר את הבקשה להיתר לבדיקה ולאישור של האגף למבני ציבור בעירייה. בנוסף, אנו מתחייבים להגיש סט תכניות לביצוע ע"פ דרישת מחלקת תכנון מבני ציבור. אישור האגף כאמור יהא תנאי למתן היתר בנייה לנכס ולבניין. מצורף תשריט 1:100 של התכנון המאושר לכתב התחייבות ויפוי כח בלתי חוזר זה, **כנספח א'.**

3. אנו מתחייבים לקיים אחר כל התנאים למתן היתר בנייה בהתאם להוראות התב"ע וכתב התחייבות ויפוי כח בלתי חוזר זה הכפופים להוראות התב"ע והדין.

4. ידוע לנו כי תנאי לקבלת טופס 4 וטופס איכלוס למבנה הינו השלמת בניית ופיתוח הנכס להנחת דעת עיריית ירושלים, והעברתו לחזקת העירייה ורישומו על שמה אצל רשם המקרקעין לכשיתאפשר ועד אז וככל ובשלב זה יש מניעה לרישום אצל רשם המקרקעין, אצל פקיד ההסדר.

5. אנו מתחייבים לתכנן ולבנות את הנכס בהתאם לתכנית שתאושר ע"י האגף למבני ציבור לרבות דרכי הגישה אליו. על הנכס להיות מוגש לאנשים עם מוגבלות, בהתאם לחוק ולתקנות עדכניות ולתקנים המחייבים בעת מתן היתר בנייה ובהתאם להנחיות שיקבעו על-ידי האחראי לנגישות בעירייה. כמו כן, אנו מתחייבים להתקין עבור הנכס מערכות מים, בוב, חשמל, כיבוי אש, מיזוג אוויר עצמאיות ומופרדות ממערכות המבנה ומונים נפרדים לחשמל ולמים, למען הסר ספק, חיבורי כל המונים ללא יוצא מן הכלל, יחוברו ישירות לספק (כגון חברת החשמל, תאגיד המים, בזק וכו') ולא לחיבור פנימי של המבנה ו/או החברה ו/או כל גורם אחר למעט הספק הישיר של כל מונה והצריכות הנמדדות על ידו. כמו כן אנו מתחייבים כי תהיה לנכס כניסה נפרדת (לא דרך השטח הפרטי של יתר חלקי המבנה) וכי הכניסה לנכס תהיה נפרדת מהכניסה למבנה. לאור האמור לעיל, העירייה תהיה פטורה מהשתתפות מתשלומי וועד בית, דמי ניהול, דמי אחזקה וכל תשלום אחר הנובע מתפעול המבנה בשטחים שאינם בשימוש הבלעדי של העירייה.

6. אנו מתחייבים לבנות את הנכס, לרבות ריצוף, טיח וצבע, מחיצות וחיפוי קירות פנימיים, דלתות ומטבחון, התקנת כלים סניטריים בחדרי שירותים (אסלות וכיורים), נקודות חשמל, מערכת מיזוג אוויר חסכונית מדירוג A ועבודות אלומיניום. בנוסף, פיתוח חצרות, גידור ותימוך, חיבור לתשתיות מים, חשמל, בוב והכנות לבזק ותקשורת. אנו מתחייבים להעביר את הנכס לעירייה לאחר ביצוע העבודות האמורות במצב מושלם לרבות טופס 4 ותעודת גמר.

7. אנו מתחייבים להעסיק את כל המומחים והיועצים הדרושים לצורך הקמת הנכס וביניהם: אדריכל, מהנדס קונסטרוקציה, מהנדס חשמל, מהנדס תברואה, יועץ מיזוג אוויר, יועץ תנועה, יועץ אקוסטיקה, יועץ בטיחות, יועץ בטיחות מוסדות חינוך, יועץ מעליות, מתכנן פיתוח ויועץ נגישות מתו"ס. ליווי ואישור התכנון ייעשה על ידי האגף למבני ציבור. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, אנו מתחייבים כי במידה וידרוש האגף למבני ציבור כי יועסק כל יועץ נוסף לשם תכנון הנכס ו/או הקמתו, הרי שאנו נעסיק את

היועץ, ונישא בכל הוצאות העסקתו, בעצמנו ועל חשבוננו בלבד, הכל כמפורט בסעיף זה. אנו מתחייבים להפעיל את היועץ תוך 30 יום מעת קבלת דרישה לכך מעיריית ירושלים.

8. נספח תנועה כפי שאושר במחלקה להסדרי תנועה יצורף לכתב התחייבות ויפוי כח בלתי חוזר זה **כנספח P**.

9. במעמד מסירת הנכס אנו מתחייבים להעביר לידי הגורמים העירוניים תכנית AS MADE של הנכס חתומה ע"י מודד מוסמך או ע"י אדריכל הפרויקט, וכן תכניות עבודה, אישורים של כלל היועצים, תעודות אחריות והנחיות שימוש עבור המתקנים בפרויקט.

10. עם העברת הקניין בנכס לידי העיריה לפי הוראות התב"ע והדין, אנו מתחייבים להעביר את החזקה בנכס לידי העירייה כשהוא במצב מושלם, בעל מערכות שלמות ומתפקדות ולאחר שקבלנו עבורו טופס 4 ותעודת גמר. כל החומרים המוצרים והמתקנים שיותקנו בנכס יעמדו בדרישות התקנים הישראליים המתאימים, ובהעדרם, מפרטי מכון התקנים (מפ"מ), לרבות, עיגון אבן, תכניות, רשימות, מפרטים, פרטי בניין וגמר.

11. אנו מתחייבים להעביר את הנכס לעיריית ירושלים לשימוש ציבורי ולאפשר את כל השימושים הציבוריים המותרים לפי הוראות התב"ע וע"פ כל דין ולא להפריע לשימוש העירייה ו/או למי מטעמה בנכס, לרבות, גישה אליו, וכן אנו מצהירים שהעירייה רשאית להשתמש בנכס על פי שיקול דעתה הבלעדי, בהתאם להוראות התב"ע ועל פי כל דין מיד עם סיום ביצוע העבודות בנכס.

12. אנו מתחייבים לתקן בעצמנו ועל חשבוננו תוך 15 יום מיום שנקבל דרישה על כך מאת העירייה, כל ליקוי או פגם שיתגלה בנכס במשך התקופה הקבועה בדין לגבי אחריותנו כמבצעי העבודות לפי טיב הליקוי.

13. במשך תקופת בניית הנכס ועד למסירתו בפועל לחזקת העירייה, בתנאים כאמור לעיל, אנו נהיה אחראים לכל נזק שיגרם עקב הבנייה לגופו ו/או לרכושו של כל אדם למען הסר ספק, יובהר כי עד למסירת החזקה בנכס לידי העירייה, כאמור לעיל הנכס יהיה באחריותנו הבלעדית.

14. במידה והעירייה ו/או הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים (להלן: "הוועדה המקומית") ידרשו ו/או יתבעו לשלם בגין נזק כלשהו כאמור, האחריות תהא עלינו ואנו נשלם, על חשבוננו, כל סכום שידרשו לשלם והכל בכפוף לזכות העירייה ו/או הוועדה המקומית לפעול להטלת האחריות על צד ג'.

15. כמו כן, אנו מתחייבים לשפות את העירייה ו/או הוועדה המקומית בגין כל סכום שתידרש לשלם, כתוצאה ו/או בקשר לנזק כאמור, בכפוף לכך שתינתן לנו אפשרות להתגונן כנגד כל תביעה ו/או דרישה שתוגש.

16. אנו מתחייבים לבצע את הביטוחים הדרושים לעניין כל נזק שייגרם, אם יגרם, כאמור.

17. תוך 6 חודשים מיום חתימתנו על כתב התחייבות ויפוי כח בלתי חוזר זה, אנו מתחייבים להכין תצ"ר על חשבוננו בהתאם להנחיות ולאישור העירייה (להלן: "התצ"ר").

18. אנו מתחייבים לרשום הערת אזהרה בהתאם לסעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 לטובת העירייה מכח כתב התחייבות ויפוי כח בלתי חוזר זה, תוך 60 יום מיום חתימתנו על כתב התחייבות ויפוי כח בלתי חוזר זה, ככל שהדבר אפשרי מבחינת רשם המקרקעין ו/או פקיד ההסדר, ולהציג על כך אישור בפני אגף הנכסים בעירייה. ככל שהדבר אפשרי מבחינת רשם המקרקעין ו/או פקיד ההסדר, רישום הערת האזהרה יהיה תנאי לקבלת היתר בניה לבניין. ככל ונרשמה הערת אזהרה בגין כתב התחייבות הקודם בין הצדדים לא תוחלף הערת אזהרה זו ולא יהיה הצורך בהוספת הערת אזהרה.

19. אנו מתחייבים לרשום בעצמנו ועל חשבוננו את הנכס על שם העירייה כתתי-חלקה נפרדות בלשכת רישום המקרקעין, תוך שישה חודשים מיום שהדבר יתאפשר בדרך של רישום בית משותף מכוח הוראות התב"ע ו/או מכוח הוראות הדין. במידה ולא ניתן לרשום בית משותף, אנו מתחייבים, לרשום את הנכס על שם העירייה בחכירה לתקופה של 999 שנים, ככל שהדבר אפשרי וככל שמתנהל פנקס רישום אצל רשם המקרקעין ו/או פקיד ההסדר.

20. להבטחת התחייבויותינו דלעיל, ומבלי לגרוע מהוראות התב"ע המחייבות בעניין, אנו נותנים בזאת יפוי כוח בלתי חוזר לממונה על נכסי העירייה ולמי שיוסמך על ידו לכך, להיות בא כוחנו, והננו מוסרים לו את כל הזכויות הניתנות להימסר לבא כוח בהתאם לחוק, הדרושות לשם רישום הנכס ומקומות החנייה, על חשבוננו, על שם העירייה, בתנאים הקבועים בתב"ע, ובכללם:

- (א) לחופיע בשמנו בכל המשרדים הנוגעים בדבר ולחתום על כל המסמכים הדרושים למטרת הרישום הנ"ל בהתאם להוראות התב"ע.
- (ב) להעביר את הסמכויות הניתנות לו בזה, כולן או מקצתן, לאחר או לאחרים, לבטל העברה זו, הכל לפי ראות עיניו ואנו מאשרים, מראש ולמפרע את כל מעשיו ופעולותיו של בא כוחנו ואת מעשי הבאים מכוחו או ממלאי מקומו בתוקף הרשאה זו.

21. ידוע לנו ואנו מסכימים כי כל ההוצאות הכרוכות ברישום התצ"ר ורישום הנכס על שם העירייה וכן רישום הבית המשותף, בין אם הרישום בוצע על ידינו ובין אם על ידי העירייה, יחולו עלינו, ואנו מתחייבים לשלם לעירייה את ההוצאות, בתוך 14 ימים מיום שנקבל דרישה לכך מהעירייה, ככל ושולם ע"י העירייה.

22. במידה והנפקת תעודת גמר וטופס 4 לצורך בינוי המבנה תתעכב מכל סיבה שהיא אנו מתחייבים לדאוג לקבלת טופס 4 ותעודת גמר רק לנכס ולהעבירו לחזקת העירייה לפני קבלת טופס 4 ליתרת בינוי המבנה בו מצוי הנכס ככול וניתן.

23. אנו מתחייבים להביא לידיעת כל הרוכשים של היחידות ובעלי הזכויות בבניין את דבר קיומו של כתב התחייבות ויפוי כח בלתי חוזר זה ולציין זאת בחוזים עמם וכן לדאוג להוראות מתאימות לשביעות רצון העירייה, שיעגנו את זכויות העירייה בנכס עפ"י התב"ע ועפ"י כתב התחייבות ויפוי כח בלתי חוזר זה בתקנון ובצו הבית המשותף.

24. לצורך הבטחת קיום מלוא התחייבויותינו, מסרנו לעירייה באמצעות האגף למבני ציבור ערבות בנקאית אוטונומית בסך 684,000 ₪ לטובת העירייה לתקופה של 5 שנים מיום חתימתנו על כתב ההתחייבות

הקודם, על פי הנוסח שנמסר לנו מאת העירייה. אנו מתחייבים להאריך את תוקף הערבות מעת לעת בהתאם לקבלת הודעה מאת העירייה ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי. למען הסר ספק, תקופות הערבות יוארכו מעת לעת ולכל הפחות עד לרישום הנכס על שם העירייה.

25. ככל שלא נעמוד בהתחייבויותינו על פי כתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה, תהא העירייה רשאית לחלט את הערבות על פי שיקול דעתה הבלעדי, ללא צורך בנקיטה בכל פעולה נוספת. עם סיום הבניה וקבלת טופס 4 תופחת ערבות הביצוע ב-95%. 5% הנותרים יהיו ערבות טיב לתקופה של שנה. אחריות היזם לליקויים תהיה בהתאם לחוק המכר העדכני לאותה עת.

26. אנו מסכימים ומתחייבים לקבל על עצמנו לשלם ו/או לשפות תשלום ו/או שיפוי מלא בכל סכום פיצויים אשר ייקבע על ידי כל גורם אשר מוסמך לכך על פי דין (להלן: "**הגורם המוסמך**") אשר תחויב בו העירייה ו/או הוועדה המקומית מיד לפי דרישתן, בגין התב"ע ו/או כתוצאה מכתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה, כפיצויים בגין פגיעה במקרקעין ובמקרקעין סמוכים למקרקעין לגביהם חלים הוראות כתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה וכל הכרוך בכך, לרבות תשלום הוצאות אשר נגרמו לעירייה ו/או לוועדה המקומית. בטרם תתקבל החלטה על ידי הגורם המוסמך תינתן לנו האפשרות להצטרף להליך המתנהל על ידי הגורם המוסמך בין כד ג' או בכל הליך שייראה לעירייה וכן להשמיע טענותינו בפני הגורם המוסמך ולהגיש מסמכים בנדון.

27. אם תוך ההליך המתנהל אצל הגורם המוסמך תסכים העירייה ו/או הוועדה המקומית עם התובעים לתשלום כלשהו בפשרה או בהסכמה, לא תעשה זאת אלא בכפוף לכך שתינתן לנו האפשרות להשמיע תגובתנו, בכל מקרה ההחלטה הסופית בדבר פשרה או הסכמה כאמור תתקבל על ידי העירייה בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

28. העירייה ו/או הוועדה המקומית רשאיות לעקל ולממש בהליכי הוצאה לפועל כל מקרקעין, רכוש וכספים שלנו והמגיעים לנו מכל אדם או גוף ממשלתי או אחר על מנת לשלם כל סכום מהסכומים אשר עלינו לשלם על פי כתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה.

29. אנו מצהירים ומתחייבים כי אין ולא תהיה לנו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כספית או אחרת כלפי העירייה ו/או הוועדה המקומית לתשלום ו/או לתמורה בכסף ו/או בשווה כסף כלשהם בגין תכנון ובניית הנכס ורישומם על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין וכן כל האמור בכתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה.

30. אין באמור בכתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה כדי לגרוע מחובתנו לתשלום היטל השבחה ו/או כל היטל אחר ו/או מס ו/או אגרה מכל סוג שהוא ע"פ כל דין, לרבות תשלומי ארנונה. אנו מתחייבים לשלם על חשבוננו את כל המיסים והאגרות שיחולו על הנכס עד למסירתו לידי העירייה. אנו מתחייבים למסור את הנכס לידי העירייה כשהוא נקיים מכל חוב שעבוד וכד'. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מזכות הקיימת לנו על פי דין, ככל שכלל קיימת ואשר אינה פוגמת בשום צורה ואופן בביצוע ומימוש כל התחייבות מהתחייבויותינו בכתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה.

31. למען הסר ספק, אנו מצהירים כי ידוע לנו שאין בהתחייבויותינו בכתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה כדי לגרוע מכל חיוב אחר שיוטל עלינו עפ"י התב"ע ו/או עפ"י כל דין ו/או לגרוע מכל זכות, במידה שהוגבלה או סויגה בתב"ע. כמו כן, אנו מצהירים כי כתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה בא להוסיף

על כל התחייבות אחרת שלנו כלפי העירייה ו/או הוועדה המקומית ולא לגרוע ממנה. בכל סתירה בין האמור בכתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה לבין הוראות התביעה תגברנה הוראות התביעה על הוראות התחייבות זו, יחד עם זאת כל הוראה בכתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה שאין לגביה התייחסות בתביעה, אנו מתחייבים לבצע בהתאם להוראות כתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה.

32. לא נבצע עסקה כלשהי במבנה אלא בכפוף לאמור בכתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה, וכתב ההתחייבות וייפוי הכח הבלתי חוזר יירשם כהערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.

33. כל ההוראות וההתחייבויות המפורטות בכתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר זה יחייבו אותנו ואת כל הבאים מכוחנו, מטעמנו ו/או במקומנו במקרקעי המבנה ובנכס.

34. להלן פרטי איש קשר:

שם-פרטי: אמאל שם-משפחה: כפא
נייד: 052 8860 996 מייל: Y.T.KAHANA@gmail.com

ולראיה באתי על החתום

פנינת שרי ישראל בע"מ
ת.פ. 514441229
חתימה

30.6.24
תאריך

אישור עו"ד

עו"ד יונתן בן ישי
רשיון מכ' 79133
רחוב בית-2
אני הח"מ עו"ד מאשר כי ביום 30.6.24 הופיעו בפני מר אמאל כפא ת.ז. 75462466 ומר אמאל כפא ת.ז. 049815145 המוסמכים לחתום על כתב התחייבות זה בשם החברה ושחתימתם בצירוף חותמת החברה מחייבת את החברה לכל דבר ועניין וכי הם חתמו על כתב ההתחייבות בפני לאחר שהסברתי להם את משמעותו.

עו"ד יונתן בן ישי
רשיון מכ' 79133
חתימה וחותמת
חש-לי

30.6.24
תאריך

חוק עזר לירושלים (מניעת רעש) (תיקון מס' 2), התשפ"ד – 2024

בתוקף סמכויותיה לפי סעיף 250 לפקודת העיריות¹ ולפי סעיף 6 לחוק למניעת מפגעים, התשכ"א – 1961² ובאישור השרה להגנת הסביבה, מתקינה מועצת עיריית ירושלים חוק עזר זה.

1. בחוק עזר לירושלים (מניעת רעש), התשס"ז – 2007³ (להלן – חוק העזר העקרי)

בסעיף 4 (א) לחוק העזר העקרי, בסופו יבוא:

" ; או לשם ביצוע עבודה שראש העירייה אישר לגביה בכתב, בהמלצת מהנדס העיר, כי חשיבותה הציבורית מחייבת את ביצועה במועדים כאמור, למעט בימי המנוחה, מכניסת השבת ומועדי ישראל בירושלים ועד צאת השבת ומועדי ישראל בירושלים."

_____ ב _____ התשפ"ד (_____ ב _____ 2024)

משה ליאון

ראש עיריית ירושלים

מאשרת:

_____ ב _____ התשפ"ד (_____ ב _____ 2024)

עידית סילמן

השרה להגנת הסביבה

¹ דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 8, עמ' 197.

² ס"ח התשכ"א, עמ' 58.

³ ק"ת – חש"ם, התשס"ז, עמ' 158; התשע"ב, עמ' 357.

וועדה להארכת שירות מעבר לגיל פרישה שהתקיימה ביום 7/7/2024
בעניינם של עובדי תאגידים עירוניים

חברי הוועדה הי"ה: יו"ר – עו"ד ליאור ישראלי, ראש מינהל משאבי אנוש ומינהל עירוני
 שמואל זליגמן, גזבר העירייה
 עו"ד סיון סעדון, ראש צוות דיני עבודה, ייעוץ וחקיקה

נכחה הי"ה: שושנה יתאח, ממונה על פרישה וגמלאות
 גבי מזרחי אסתר, מנהלת תחום בכירה פרישת עובדים

רקע

בהתאם לחוזר מנכ"ל משרד הפנים 4/2014 "הארכת שירותם של עובדים בשלטון המקומי מעבר לגיל פרישה" (להלן: "החוזר"), לראש הרשות המקומית סמכות לאשר המשך העסקתו של עובד, לרבות עובד בתאגיד עירוני, מעבר לגיל הפרישה, לאחר בחינה והמלצות הוועדה להארכת שירות.

עוד בהתאם לחוזר, הארכת שירותו של עובד מעבר לגיל 70 לא תתאפשר אלא מטעמים מיוחדים שיירשמו, על פי החלטת ראש הרשות ובאישור המועצה, לאחר המלצת הוועדה להארכת שירות.

בבוא המעסיק לשקול בקשה להארכת שירות של עובד מעבר לגיל פרישה חובה (67) חלה עליו החובה לבחון כל מקרה לגופו, להפעיל שיקול דעת ראוי ופרטני ולשקול בתום לב כל בקשה עניינית של עובד להארכת תקופת עבודתו.

בין יתר השיקולים, על הוועדה לשקול את נסיבותיו האישיות של העובד, היקף זכאותו לגמלה ומצבו הכלכלי והמשפחתי וכן את תרומתו למקום העבודה, לרבות אופי התפקיד המבוצע על ידו, שיקולים מערכתיים של מקום העבודה, דוגמת צרכיו האובייקטיביים של מקום העבודה, שיקולים פנסיוניים הנוגעים להסדרי הפנסיה הנהוגים במקום העבודה, קיומו של מקור תקציבי להמשך העסקת העובד ועוד (בהתבסס על פסי"ד ע"ע 209/10 ליבי וינברגר ואח' נ' אוניברסיטת בר אילן, על חוזר משרד הפנים ועל מדיניות הוועדה).

כאמור, אין מדובר ברשימה סגורה ומדובר בשיקולים שילקחו בחשבון, בין היתר, לצורך יישום הוראת סעיף 4 לחוק גיל פרישה, תשס"ד-2004.

בפני הוועדה הובאו המקרים הבאים, שעניינם הארכת שירותם של עובדות ועובדים בתאגידים העירוניים "אריאל" ו"לביא" המועסקים בתפקידים שונים במערכות החינוך בהיקפי משרה שונים, כדלקמן:

א. הארכת העסקתם של 51 עובדות ועובדים בתאגיד עירוני "אריאל" ובתאגיד עירוני "לביא" - אשר גילם עד גיל 70

מצ"ב 3 רשימות עובדים המועסקים בתאגידים העירוניים "אריאל" ו"לביא" בתפקידים שונים במערכת החינוך ובהיקפי משרה שונים:

- 16 עובדים בתאגיד "אריאל"
- 32 עובדים בתאגיד "לביא" בתפקידים שונים במערכת החינוך
- 3 עובדים בתאגיד "לביא" בתפקיד מלווי הסעות

סה"כ 51 עובדות ועובדים

ב. הארכת העסקתם של 182 עובדות ועובדים בתאגיד עירוני "אריאל" ובתאגיד עירוני "לביא" - אשר גילם מעל גיל 70

מצ"ב 4 רשימות עובדים המועסקים בתאגידים העירוניים "אריאל" ו"לביא" בתפקידים שונים במערכת החינוך ובהיקפי משרה שונים:

- 10 עובדים בתאגיד "אריאל" בתפקיד מ"מ סייעות
- 12 עובדים בתאגיד "לביא" בתפקידים שונים במערכת החינוך
- 47 עובדים בתאגיד "לביא" בתפקיד מלווי הסעות
- 113 עובדות בתאגיד "לביא" בצהרונים בתפקיד "גננת צהרון/מובילה" או סייעת בצהרון

סה"כ 182 עובדות ועובדים

בהתאם לבקשות שהוגשו מטעם התאגידים העירוניים ולמידע שנמסר, עבודתם של העובדים במערכות החינוך הינה בתפקידים מלווים בהסעות, עובדי צהרונים וקייטנות ניצנים, מורי תל"ן וכיוצ"ב. ככלל, מדובר בהעסקה ארעית, מרבית העובדים הינם עובדים שעתיים וכלל העובדים חתומים על חוזים קצובים בזמן, בהיקף משרה נמוך יחסית. מדובר בעבודה בעלת אופי משתנה המצריכה התגמשות וזמינות לשעות עבודה לא שגרתיות.

לדבריהם, משרות של עובדי מערך ליווי ההיסעים ועובדי צהרונים הן משרות המפורסמות באופן קבוע, בכל אמצעי התקשורת, לרבות בשיתוף מרכזי תעסוקה ברחבי העיר שמסייעים באיתור עובדים והשמתם במשרות המדוברות ורוב המועמדים שניגשים למשרות אלו הם אנשים מעל לגיל הפרישה.

עוד בהתאם לדבריהם, האוכלוסייה הבוגרת נותנת מענה הולם לצרכים בשטח בתחום החינוך. הן עבור הילדים, העובדים מהווים דמות יציבה, סבלנית, קבועה ומשמעותית עבורם בזכות הפניות שלהם לעבודה בסגנון זה, והן עבור ההורים שסומכים על המבוגר המלווה ומטפל בילדם.

וכן גם כמעסיק כתבו התאגידים כי העובדים באוכלוסייה זו מהווים דמות יציבה בעלת מוסר עבודה גבוה, במיוחד בעידן קשה זה, בו אתגר גיוס עובדים גדל ומשמעותי מאוד, בשונה מאוכלוסיית צעירות המחפשות משרה מלאה, בעלות אופי שונה, ארוך ושעות המתאימות לחיי משפחה.

צוין כי העמותה מסתמכת מאוד על עובדים בגילאי 67 ומעלה, בעיקר במערך ליווי ההיסעים, בו מוכח מידי יום כי אלו עובדים מסורים וטובים, ובמידה ולא תאושר העסקתם, צפוי מחסור חמור של כ"א, אשר ישפיע באופן ישיר הן על שגרת ילדים רבים המוסעים ברחבי בעיר וכן על התפעול השוטף של מסגרות צהרונים ניצנים בכלל בתי הספר בעיר. כמו כן, מדובר בעובדים אשר הנחיה שונה בשל גילם תגרום להם עוול שכן מדובר בעובדים מסורים הרואים בעבודתם תחושת שליחות ועשייה רבה.

רוב העובדים, בגינם מבוקשת הבקשה מועסקים בתאגידים בהיקפי משרה של עד שליש משרה ו/או היקף שעות משתנה, לפי צרכי המערכת.

הנהלת התאגידים "לביא" ו"אריאל" מבקשות להאריך את שירותם של העובדים המפורטים ברשימות המצ"ב, בתחשב בקשיים הרבים בגיוס עובדים לתפקידים הללו ולעובדה שהעסקת עובדים מבוגרים ואחרים מתאימה מאוד בנסיבות העסקה זו, וכן בהיותנו בעיצומה של שנת לימודים.

החלטה

לאחר בחינת הבקשות ודיון בנימוקי התאגידים וטענותיהם ובנתונים שהוצגו, עלה כי אכן קיים קושי משמעותי בגיוס עובדים במערכת החינוך לתפקידים כאמור, ולאור העובדה שעיריית ירושלים מחויבת עפ"י חוק להשמת מלווה הסעות והפעלת צהרונים, החליטה הוועדה כי בנסיבות העניין שבפנינו ולנוכח הוראות חוזר מנכ"ל משרד הפנים 4/2014, להמליץ על הארכת שירותם של העובדים המפורטים עד תום שנה"ל תשפ"ג, בכפוף לקבלת אישור רפואי בהתאם להנחיות משרד הפנים.

חתימת חברי הוועדה

עו"ד סיון סעדון

שמוליק זליגמן

עו"ד ליאור ישראלי

חתימת המנכ"ל

איציק לארי



ראש העיר

י"ז בתמוז תשפ"ד

23 ביולי 2024

החלטה על הארכת שירות מעבר לגיל פרישה – עובדות ועובדים בתאגידים העירוניים "אריאל" ו"לביא" – מעל גיל 70

בתוקף סמכותי כראש עיריית ירושלים לפי סעיף 11 לחוזר מנכ"ל משרד הפנים מס' 4/2014 בעניין "הארכת שירותם של עובדים בשלטון המקומי מעבר לגיל פרישה", ובהתאם להמלצת הועדה להארכת שירות ומנכ"ל העירייה מיום 7/7/2024, בכפוף לאישור מועצת העירייה;

הנני מחליט על הארכת שירותם של 182 עובדות ועובדים בתאגידים העירוניים "אריאל" ו"לביא", המועסקים בתפקידים שונים במערכת החינוך ובהיקפי משרה שונים - אשר גילם מעל גיל 70, מהנימוקים שפורטו בהחלטת הועדה להארכת שירות בנספח א', כמפורט להלן:

- 10 עובדות בתאגיד עירוני "אריאל" בתפקיד מ"מ סייעות
- 12 עובדים בתאגיד "לביא" בתפקידים שונים במערכת החינוך
- 47 עובדים בתאגיד "לביא" בתפקיד מלווי הסעות
- 113 עובדות בתאגיד "לביא" בצהרונים בתפקיד "גננת צהרון/מובילה" או סייעת בצהרון

סה"כ: 182 עובדות ועובדים

מצורפת החלטת הועדה להארכת שירות מיום 7/7/2024 ומסומנת נספח א'.

בברכה
משה ליאון